



bestemmingsplan

Opinion of Kern Tegelen



TOELICHTING

Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.OPKernTegelen-VO01

Status: voorontwerp

Datum: 16 januari 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Juridische status en reikwijdte van het plan	7
1.3	Voorgaande bestemmingsplannen en regelingen	10
1.4	Leeswijzer en inhoud van de toelichting	11
1.5	Wijze van toetsen	12
Hoofdstuk 2	Opzet van het plan en de verbeelding	13
2.1	Algemeen	13
2.2	Indeling in gebieden	13
2.3	Verbeelding / kaartlagen	13
2.4	Regels	15
2.5	Beleidsregels	15
Hoofdstuk 3	Artikelsgewijze toelichting	17
3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	17
3.2	Hoofdstuk 2 Gebiedsgerichte regels	17
3.3	Hoofdstuk 4 Thematische regels	21
3.4	Hoofdstuk 4 Algemene regels	23
3.5	Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels	24
Hoofdstuk 4	Verantwoording	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Het plangebied	25
4.3	Toetsing aan beleid	28
4.4	Omgevingsaspecten	28
4.5	Participatie	34
4.6	Actualisatie verantwoording	34

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het Omgevingsplan Kern Tegelen, is de eerste fase van een grondgebied dekkend omgevingsplan voor de gehele gemeente Venlo. Om alvast vooruit te kunnen lopen op de Omgevingswet heeft de gemeente zich aangemeld als deelnemer aan het innovatieve experiment 'bestemmingsplan met bredere reikwijdte' in het kader van de achtste tranche van de Crisis- en herstelwet. De uitgangspunten voor dit plan en het verder geleidelijk uitbouwen van het plan tot een grondgebied dekkend omgevingsplan zijn opgenomen in de op 26 september 2016 vastgestelde Notitie van Uitgangspunten.

1.2 Juridische status en reikwijdte van het plan

Het omgevingsplan voor Tegelen wordt – zoals hiervoor aangegeven – juridisch gezien een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' dat is gebaseerd op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7g en 7c). Het plan is daartoe aangewezen als 'experiment' in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (achtste tranche, 5 september 2014). Dit bestemmingsplan kent een bredere reikwijdte dan alleen 'een goede ruimtelijke ordening', zodat hierin ook andere regelingen kunnen worden geïntegreerd en zodat hierin regels vanuit een breder motief kunnen worden gegeven. Deze bredere reikwijdte sluit aan bij het omgevingsplan zoals dat straks vorm krijgt onder de Omgevingswet, hoewel het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet nog geen volwaardig omgevingsplan mogelijk maakt. Waar nodig zal het Omgevingsplan Kern Tegelen c.q. voor heel Venlo na inwerkingtreding van de Omgevingswet daarom nog worden aangevuld of aangepast zodat een volwaardig omgevingsplan conform de Omgevingswet ontstaat.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke mogelijkheden van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt in afwijking van de mogelijkheden voor een traditioneel bestemmingsplan en hoe ze (kunnen) worden gebruikt.

Artikel 7c lid	Mogelijkheid	Hoe benut
1	Verbreding reikwijdte plan	Regels uit verordeningen en het welstandsbeleid worden geïntegreerd in dit omgevingsplan, net als randvoorwaarden vanuit milieu, veiligheid en (later) gezondheid.

2	Planperiode 20 jaar	Het omgevingsplan heeft een looptijd van 20 jaar. Dit hangt samen met het meer flexibele kader dat in dit plan wordt geboden voor functietoevoeging en -verandering en het verrichten van activiteiten: deze mogelijkheden zullen niet volledig binnen 10 jaar verwezenlijkt worden (geleidelijke transformatie naar de gewenste situatie zoals op kaart aangegeven). Overigens bestaat er geen verplichting om alle mogelijkheden te verwezenlijken, ook niet binnen de verlengde planperiode van 20 jaar. Het geeft de gewenste ontwikkeling van het gebied aan.
3	Voorlopige bestemming 10 jaar	Spreekt voor zich. Vooralsnog wordt hieraan geen concrete toepassing gegeven in dit plan, maar mocht blijken dat daar wel behoefte aan bestaat, dan kan deze mogelijkheid alsnog worden ingezet.
4	Opname algemeen verordenende regels	Regels uit verordeningen worden voor zover mogelijk geïntegreerd in het omgevingsplan.
5	Opnemen meldingsplicht	Voor bepaalde activiteiten is het wenselijk geen beoordeling / toestemming vooraf in het leven te roepen, maar wel vooraf een seintje te krijgen bij de aanvang van een activiteit.
6	Uitleg regels afhankelijk van beleidsregels	In de regels kan gebruik worden gemaakt van open normen die in beleidsregels nader worden geconcretiseerd, bijvoorbeeld voor parkeernormen, de koppeling met het welstandsbeleid, maar ook het werken met afwegingskaders voor het toestaan van bepaalde functies c.q. functiewijzigingen is denkbaar (bv toevoegen woningen op basis van lokaal afwegingskader of beoordeling initiatieven voor ontwikkellocaties).
7	Uitleg regels over uiterlijk bouwwerken via welstandscriteria	In het omgevingsplan worden koppelingen opgenomen met het welstandsbeleid.
8	Wegbestemmen onbenutte bouwmogelijkheden leidt onder voorwaarden niet tot planschade	Op basis van de notitie die in maart 2017 is opgesteld met betrekking tot de aanpak van het creëren van voorzienbaarheid, zal het daarin beschreven stappenplan worden gevolgd om ongewenste onbenutte planologische rechten te kunnen laten vervallen. Voor het vervallen van onbenutte planologische rechten mbt woningen en detailhandel is 1 jaar na vaststelling van dit plan, dan wel na beëindiging van de functie het uitgangspunt.

9a.1 en b	Afwijking van RO-standaarden	Er wordt afgeweken van de SVBP2012 om zoveel mogelijk te kunnen aansluiten bij het omgevingsplan. Het omgevingsplan is ook afwijkend digitaal opgebouwd. Het plan wordt wel via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld op dezelfde locatie als de huidige bestemmingsplannen raadpleegbaar zijn, maar vanuit hier zal doorverwezen worden naar een andere locatie op de betreffende website (locatie structuurvisies).
9a.2	Uitvoerbaarheid hoeft niet uitputtend te worden verantwoord in de toelichting	Het plan biedt ruime mogelijkheden, waarvan niet op voorhand wordt beoordeeld of deze mogelijkheden volledig uitvoerbaar zijn, maar er wordt volstaan met een onderbouwing dat de mogelijkheden niet op voorhand onuitvoerbaar zijn. De nadere concretisering vindt plaats bij de daadwerkelijke invulling.
9c en d	Afwijking van Wet en Besluit geluidhinder	Het is mogelijk hogere grenswaarden op te nemen in het bestemmingsplan en het onderzoek in het kader van noodzakelijke hogere grenswaarden minder gedetailleerd uit te voeren. Mogelijk wordt hiervan gebruik gemaakt ten behoeve van de ontwikkellocaties (PM).
10 en 11	Uitstel kostenverhaal	Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld tegelijk met dit omgevingsplan. Kostenverhaal wordt uitgesteld tot de daadwerkelijke realisatie van de bouwmogelijkheden, wanneer daarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd (bij voorkeur wordt dan een exploitatieovereenkomst gesloten). Dit is met name van belang voor de ontwikkellocaties en bijvoorbeeld het met omgevingsvergunning toe staan van ontwikkelingen, zoals het toevoegen van woningen op basis van een lokaal afwegingskader.
12	Vaststellen afwijkende geluidsnormen	Het is mogelijk om binnen het plangebied gebieden aan te wijzen waarvoor hogere of juist lagere geluidsnormen gelden voor bedrijven, in afwijking van het Activiteitenbesluit. Vooralsnog wordt hieraan geen concrete toepassing gegeven in dit plan, maar mocht blijken dat daar wel behoefte aan bestaat, dan kan deze mogelijkheid alsnog worden ingezet.

13	Delegatie wijzigen onderdelen bestemmingsplan	Hiervan wordt nog niet concreet gebruik gemaakt. Een eventueel delegatiebesluit wordt separaat en zelfstandig vastgesteld.
14	Omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit	Komt op diverse plekken in het plan terug, aangeduid als omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.
15	Ruimere gegevensverstrekking bij omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan	Het omgevingsplan biedt, door de bredere reikwijdte, een breder toetsingskader dan een bestemmingsplan, wat ook vraagt om de aanlevering van meer gegevens bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit blijkt dan uit de betreffende regels, zoals bijvoorbeeld Artikel 19, in samenhang met Artikel 20.
16	Ruimer toetsingskader omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan	Het omgevingsplan biedt, door de bredere reikwijdte, een breder toetsingskader dan een bestemmingsplan.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen en regelingen

Voor het plangebied van het Omgevingsplan Kern Tegelen gelden momenteel nog diverse bestemmingsplannen. Daarnaast worden projectbesluiten en omgevingsvergunningen integraal meegenomen. Met het vaststellen van onderhavig omgevingsplan komen deze oudere plannen te vervallen. Het gaat hierbij om (delen van) de volgende (bestemmings)plannen:

Bestemmingsplannen	Vaststelling
Centrum Tegelen	23 juni 2010
Maasveld	21 december 2011
Steylerstraat-Erkenkamp Steyl	25 oktober 2017
Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen	25 september 2013
Maasveldstraat Paul Guillaumestraat Tegelen	25 april 2018
Schoolstraat 23, Tegelen	15 september 2015
Gasthuisstraat 78 Tegelen	30 november 2016
Kranenbreukershuis Hoekstraat 6-10 Tegelen	27 maart 2013
Herziening De Nieuwe Munt Tegelen	20 april 2016
Tegelen Noord	21 december 2011
(Parapluplan plattelandswoningen Venlo)	12 december 2016

Projectbesluiten en omgevingsvergunningen	Vaststelling
Spoorstraat 11 Tegelen	19 december 2011
OV201613RIETHSTR (omgevingsvergunning Riethstraat 18)	23 mei 2017
De Drink 1 te Tegelen	28 juni 2011
Broeklaan 38 te Tegelen	13 juni 2011

Broeklaan 38 Tegelen	21 januari 2014
Kantoortoren A73 te Venlo	14 september 2010

In het omgevingsplan worden voorts delen van verordeningen geïntegreerd die regels stellen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Onder het huidige wettelijk kader dienen regels in bestemmingsplannen te worden opgenomen met het oog op het criterium 'goede ruimtelijke ordening'. Met de verbreding naar de gehele 'fysieke leefomgeving' ontstaat ook de mogelijkheid andere regels gericht op het beheer van die fysieke leefomgeving op te nemen in het Omgevingsplan. Dat kan nu in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en ook straks onder de Omgevingswet.

Bij het voorgaande kan worden gedacht aan regels omtrent het gebruik van de openbare ruimte, die nu nog zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) of de Bouwverordening Venlo.

In dit concept zijn vooralsnog (gedeeltelijk) geïntegreerd:

Verordening of regeling
Aanwijzigingsbesluit (brom)fietsstallingsgebied
Beleidsnotitie overlast (brom)fietsen
Beleid informatiestandplaatsen 2010
Beleidsregels uitstalstandplaatsen Venlo 2015
Beleidsregels vaste standplaatsen 2010
Marktgeregulement Venlo 2015
Algemene Plaatselijke Verordening Venlo (APV Venlo)
Bouwverordening Venlo
Verordening Winkeltijden Venlo 2014

Voorts worden in deze fase in elk geval de Welstandsnota 2013 en de Afkoppelbeslisboom Gemeente Venlo als beleidsregels aan het omgevingsplan gekoppeld.

1.4 Leeswijzer en inhoud van de toelichting

Het juridisch bindende deel van het omgevingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en bijlagen. De toelichting heeft geen juridisch bindende status, maar wordt wel gebruikt om duidelijk te maken hoe de regels bedoeld zijn. Als iets niet in de regels is geregeld, maar wel in de toelichting is toegelicht, dient het omgevingsplan te worden uitgelegd conform hetgeen in de toelichting is verwoord. Anders dan een traditioneel bestemmingsplan bestaat de toelichting vooral uit een artikelsgewijze toelichting, zoals ook bij verordeningen (en wetten) gebruikelijk is. De reden daarvoor is dat het omgevingsplan onder de Omgevingswet meer het karakter van een verordening krijgt en in beginsel niet meer op gezette tijden in zijn geheel wordt geactualiseerd.

Het beleid (dat vaak wordt samengevat in de toelichting van een bestemmingsplan, met daarbij een conclusie in hoeverre hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen dat beleid) krijgt onder de Omgevingswet een plek in de omgevingsvisie en hoeft dus niet in

het omgevingsplan te worden opgenomen.

Voor dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geldt niet het vereiste dat in de toelichting de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan moeten worden opgenomen. Wel dient onderzoek naar de uitvoerbaarheid uitgevoerd te worden wanneer de wet dit vereist. In dit omgevingsplan wordt deels met een systematiek gewerkt waarin het kader voor het uitvoeren van activiteiten (incl. functieverandering of -toevoeging) wordt gegeven. Het onderzoek of aan die kaders wordt voldaan, vindt dan plaats op het moment van het verrichten van een activiteit of het verwezenlijken van een nieuwe functie c.q. op het moment dat daarvan melding wordt gedaan of daarvoor vergunning wordt verleend. In de toelichting zijn de sectorale (milieu)aspecten niet nader onderbouwd. Dit is namelijk een momentopname op het moment van vaststelling van het plan en heeft in de verdere looptijd van twintig jaar van dit plan geen functie meer. De uitvoerbaarheid en de sectorale aspecten worden daarom (globaal) verantwoord in een separaat document bij de vaststelling van het omgevingsplan (PM). Overigens betreft het plan grotendeels een al ingevuld gebied, waarvoor een lagere verantwoordingsplicht geldt dan voor een nieuw te ontwikkelen gebied.

1.5 Wijze van toetsen

Als iemand een activiteit wil ondernemen, moet eerst naar de landelijke wetgeving worden gekeken (met name de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Mogelijk zijn voor die activiteit landelijke regels gesteld en/of geldt een vergunning- of meldingsplicht.

Vervolgens is het van belang in het omgevingsplan te kijken. Het omgevingsplan laat bepaalde activiteiten rechtstreeks toe, bepaalde activiteiten alleen na een melding en bepaalde activiteiten alleen na verlening van een omgevingsvergunning. De Wabo kent een omgevingsvergunningplicht voor bepaalde activiteiten, maar daarnaast wordt ook in dit omgevingsplan een omgevingsvergunningplicht gecreëerd. Deze laatste omgevingsvergunning wordt onder de Omgevingswet een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit genoemd. Juridisch is dit - in elk geval tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet - een vergunning op basis van artikel 2.1 lid 1 c Wabo voor het 'binnenplans afwijken' of een 'bestemmingsplanactiviteit' als bedoeld in artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze vergunningplicht wordt gecreëerd door het opnemen van een verbod, waarvan alleen middels een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken. De term omgevingsplanactiviteit is gebaseerd op de toekomstige Omgevingswet.

Hoofdstuk 2 Opzet van het plan en de verbeelding

2.1 Algemeen

Doel van het plan is om een flexibele regeling met ruime mogelijkheden te geven voor hetgeen in de fysieke leefomgeving is toegestaan. Vrijheid, vertrouwen en loslaten zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten liggen ook ten grondslag aan het gedachtegoed van de Omgevingswet.

Het plangebied betreft voor een groot deel al ingevuld gebied maar voor een deel ook nog te herontwikkelen gebied of althans gebied waar transformatie mogelijk is. Voor de verschillende deelgebieden gelden verschillende doelstellingen en een verschillende mate van flexibiliteit.

2.2 Indeling in gebieden

De basis voor de structuur van het Omgevingsplan is een onderscheid in een aantal verschillende gebieden. Er wordt niet – zoals nu in een bestemmingsplan – gewerkt met bestemmingen op perceelsniveau, maar een gebiedsgerichte benadering uitgaande van de volgende hoofdgebieden:

- Centrum - Kernwinkelgebied
- Centrum - Stadsstraat
- Gemengd
- Hoofdontsluitingswegen
- Maatschappelijk
- Ontwikkellocaties
- Woongebied

2.3 Verbeelding / kaartlagen

De verbeelding, die onderdeel uitmaakt van het juridisch deel van dit plan, bestaat uit vier lagen:

1. Gebieden: de indeling van de gebieden als bedoeld in de vorige paragraaf.
2. Bestaande situatie: aanduiding van de bestaande, toegelaten functies die afwijken wat binnen de gedefinieerde gebieden rechtstreeks wordt toegestaan.
3. Sectorale aspecten en waarden: in deze laag worden belemmeringen, vrijwaringszones, waarden en monumenten aangeduid.
4. Welstandsniveaus: gebiedsindeling naar welstandsniveau.

1. Gebieden

In deze kaartlaag vindt de functietoedeling plaats, waarbij de gebieden worden onderscheiden die zijn genoemd in paragraaf 2.2. Er is gekozen voor een beperkt aantal gebieden, waarbij voor elk te onderscheiden gebied aparte regels gelden, maar binnen een gebied in beginsel geen (verder) onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden. Zowel de functionele invulling (gebruik) als de bouwregels zijn gebiedsgericht. Dit wijkt dus sterk af van een traditioneel bestemmingsplan waarin aan percelen of delen van een gebied (gedetailleerde) bestemmingen worden gegeven, elk met hun eigen bouwregels. De bouwregels zijn bepaald op basis van de karakteristieken van het gebied en gelden daarom voor het hele gebied.

Wegen, groen, water e.d. zijn dus ook niet apart aangeduid, met uitzondering van de hoofdwegen die geen onderdeel uitmaken van de hoofdonsluitingsstructuur. Dit betekent dat

er onderlinge uitwisselbaarheid is tussen de verschillende functies. Dat biedt ook meer flexibiliteit bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. bijvoorbeeld bij de aanleg van een rotonde. Er is dan geen herbegrenzing van bestemmingen en daarmee geen lange procedure nodig. Als het nodig of gewenst is parkeerplaatsen aan te leggen in een groenvoorziening, hoeft niet te worden afgeweken van een groenbestemming. Daarbij is van belang dat de betreffende gronden over het algemeen gemeente-eigendom zijn en dat de gemeente natuurlijk niet zomaar structureel groen zal opofferen aan asfalt. Die beoordeling hoeft niet via het bestemmingsplan/omgevingsplan te verlopen.

Overigens volgt uit het voorgaande niet, dat groenvoorzieningen niet zijn beschermd. In dat kader is van belang dat belangrijke groenvoorzieningen, zoals aangeduid in de Agenda Groen en Water, worden beschermd. Zie in dat kader ook de toelichting op de kaart 'Sectorale aspecten en waarden'.

Voor enkele specifieke functies is wel een meer concrete regeling opgenomen vanwege de actuele beleidskaders voor die functies. Het betreft bijvoorbeeld perifere detailhandel nabij de Zuiderburg en binnen het gebied aanwezige grootschalige kantoren, ook nabij de Zuiderbrug. Om die reden is binnen het gebied Gemengd wel gewerkt met deelgebieden. Deze functies zijn dus niet direct uitwisselbaar met andere functies.

Voor wat betreft bebouwing zijn op de verbeelding gevellijnen opgenomen, die aansluiten bij de bestaande situatie. De regels voor de situering van de bebouwing zijn steeds gerelateerd aan deze gevellijn.

2. Bestaande situatie

Bestaande functies die afwijken van de functies die rechtstreeks zijn toegestaan binnen een bepaald gebiedstype, zijn opgenomen in een aparte kaartlaag. Deze functies zijn dus in de kaartlaag 'Gebieden' niet zichtbaar. Ook de bouwmogelijkheden die voor deze functies gelden in het meest recente bestemmingsplan zijn overgenomen in de kaartlaag 'Bestaande situatie'. Voor bestaande functies, die op basis van het geldende bestemmingsplan niet zijn toegestaan wordt in beginsel geen regeling opgenomen.

Het voorzetten van bestaande functies is op grond van dit plan mogelijk, waardoor bestaande rechten worden gerespecteerd. Vervanging door de toegelaten functies voor het betreffende gebiedstype (kaartlaag 'Gebieden') is mogelijk, met inachtnaam van de regels die daarvoor gelden (rechtstreeks dan wel met omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit)). Het omgevingsplan geeft op deze manier al direct een regeling voor de situatie waarin zo'n bestaande functie en/of bebouwing verdwijnt, zonder dat daarvoor een planwijziging nodig is. Een initiatiefnemer kan dus al direct zien wat in de toekomst op een bepaalde plek mogelijk is, zonder dat daarvoor nog langdurige procedures hoeven te worden gevolgd. Daarmee krijgen dergelijke locaties, anders dan in een traditioneel bestemmingsplan, een meer toekomstbestendige 'bestemming'. De mate waarin deze uitwisselbaarheid mogelijk is, is afhankelijk van het gebied. Zo zijn de mogelijkheden binnen Centrum - Kernwinkelgebied en Centrum - Stadsstraat ruimer dan binnen Woongebied.

3. Sectorale aspecten en waarden

In deze laag worden belangrijke waarden opgenomen zoals cultuurhistorische waarden en waardevolle bomen. Bovengronds betreft het Rijks- en gemeentelijke monumenten, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke gebouwen, standbeelden,

kunstwerken, markeringen, paden en waardevolle bomen. Afhankelijk van het vereiste c.q. gewenste beschermingsniveau en de aard van de waarde(n) wordt hiervoor maatwerk geboden in de bouwregels voor het betreffende gebiedstype. Ook spelen deze waarden nadrukkelijk een rol bij herstructurering van een gebied of andere nieuwe ontwikkelingen, wat kansen biedt voor versterking c.q. herstel van historische structuren. Ondergronds betreft het de archeologische (verwachtings)waarden en vindplaatsen. Op basis van het huidige beleid worden de verschillende (verwachtings)waarden opgenomen, met de daaraan verbonden regels.

Ook andere sectorale aspecten die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het gebied zijn in deze kaartlaag opgenomen. Het betreft milieuaspecten zoals bijvoorbeeld de geluidzone van het gezoneerde industrieterreinen (MGG), externe veiligheidszones, vrijwaringszones, langs wegen en eventuele buisleidingen. Aan deze kaartlaag worden regels verbonden die beperkingen kunnen stellen aan bepaalde functies en/of bebouwing of aan andere activiteiten.

4. Welstands niveaus

Aangezien een koppeling wordt gelegd met de welstandsnota en welstand daarmee onderdeel wordt van het Omgevingsplan, worden de in de welstandsnota gedefinieerde welstandsniveaus – en de vertaling daarvan naar concrete gebieden – overgenomen in een kaartlaag.

2.4 Regels

Net als de kaartlagen zijn de regels in beginsel gebiedsgericht. Daarbij wordt uitgegaan van het onderscheid in gebiedstypen, zoals die worden onderscheiden in de kaartlaag 'gewenste situatie'. De regels worden zo beknopt en eenvoudig mogelijk weergegeven, waar mogelijk en functioneel in tabelvorm. Dit voorkomt ingewikkelde juridische formuleringen als "ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' geldt de aangeduide goothoogte als maximum", etc. De leesbaarheid wordt hiermee vergroot, zonder dat dit afbreuk doet aan de juridische inhoud van de regels.

Daarnaast is in de tabel ook in één oogopslag te zien wat rechtstreeks mogelijk is wat eventueel nog mogelijk is door met een omgevingsvergunning af te wijken van het Omgevingsplan. Per gebiedstype worden regels gegeven met betrekking tot de functietoedeling (het gebruik) en bouwactiviteiten (bouwregels). Hetzelfde geldt voor mogelijkheden om daar 'binnenplans' van af te wijken.

Regels die samenhangen met de overige kaartlagen (bestaande situatie, cultuurhistorie, etc) worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de regels voor de verschillende gebiedstypen. Dat kan ofwel door de regels daarin direct op te nemen, dan wel door het opnemen van een verwijzing met hyperlink naar de betreffende regels.

2.5 Beleidsregels

Op sommige plaatsen in de regels zijn open normen opgenomen. Open normen zijn normen die een toetsingskader op hoofdlijnen geven, in tegenstelling tot gesloten normen die een heel concreet toetsingskader geven dat slechts voor één uitleg vatbaar is. Bij open normen is er ruimte voor een nadere afweging bij de toepassing ervan in een concreet geval. Die nadere afweging vindt in beginsel plaats door koppeling van de open norm aan een bevoegdheid tot bijvoorbeeld vergunningverlening.

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.2) is aangegeven dat een bestemmingsplan

regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Een vergelijkbare mogelijkheid is opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en ook onder de Omgevingswet is het werken met interpreterende beleidsregels mogelijk. Voor de concretisering en nadere uitleg van deze open normen in dit plan zijn beleidsregels opgesteld.

Deze beleidsregels zijn niet als bijlage opgenomen bij het plan. Aangezien die beleidsregels naar verloop van tijd kunnen worden vervangen, kan zo'n bijlage op het moment van raadplegen van het plan verouderd zijn. Hoewel uit de betreffende regels blijkt dat altijd de actuele beleidsregels moeten worden geraadpleegd, kan in de praktijk toch verwarring ontstaan. Er wordt daarom een hyperlink opgenomen naar een vaste weblocatie, waar altijd de meest actuele beleidsregels kunnen worden geraadpleegd.

Hoofdstuk 3 Artikelsgewijze toelichting

3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In de algemene regels staan de begripsbepalingen en staat omschreven hoe maten die in de regels genoemd worden, gemeten moeten worden.

3.1.1 Begrippen

In dit artikel worden de in het plan gebruikte begrippen verklaard en gedefinieerd. Het gaat met name om begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn of waarvan de betekenis onduidelijk zou kunnen zijn. Voor begrippen die niet zijn opgenomen in de begrippenlijst geldt dat bepalend is de uitleg die daaraan wordt gegeven in het juridische spraakgebruik, zoals dat blijkt uit in de wet opgenomen of gehanteerde begrippen of uit de jurisprudentie, of anders in het dagelijkse spraakgebruik, zoals dat bijvoorbeeld blijkt uit het Van Dale-woordenboek.

Link: Artikel 1 Begrippen

3.1.2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe voorgeschreven maatvoeringen e.d. die in de regels zijn opgenomen, moeten worden gemeten.

Link: Artikel 2 Wijze van meten

3.2 Hoofdstuk 2 Gebiedsgerichte regels

De basis voor het plan is het onderscheid in gebiedstypen, als opgenomen in de kaartlaag 'Gebieden'. Voor deze gebieden zijn in het omgevingsplan functionele regels en bouwregels gesteld. Overeenkomstig de terminologie in de Omgevingswet zijn deze gebieden locaties waaraan functies worden toebedeeld.

3.2.1 Aanvangen of veranderen van een functie

Artikel 3 bevat de juridische borging van de plansystematiek. Door dit artikel kan worden volstaan met tabellen in de regels, zonder een juridische aanhef. Uit het derde lid blijkt bijvoorbeeld dat het verlenen van een omgevingsvergunning een discretionaire bevoegdheid is, en dus geen gegeven (gebonden beschikking) wanneer de in de regels daaraan verbonden voorwaarden is voldaan.

Het plan kent drie vormen van toestemming:

1. een directe toestemming: een functie is rechtstreeks toegestaan, mits aan de eventueel opgenomen randvoorwaarden is voldaan. Voor de zekerheid dient altijd gecontroleerd te worden of sprake is van een specifieke vorm die verboden kan zijn (in de tabel 'Verboden functies'). De tabel met verboden functies en gebruik gaat dan voor.
2. een indirecte toestemming via een melding: de functie is dan alleen toegestaan indien de aanvang daarvan wordt gemeld overeenkomstig de daarvoor opgenomen regels en indien wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden.
3. een indirecte toestemming via vergunning.

De meldingsplicht wordt toegepast indien een (passieve) monitoring door de gemeente

wenselijk is c.q. een meerwaarde heeft. Zo is het mogelijke te monitoren of door de betreffende nieuwe functies de gebiedsdoelstellingen of andere (beleids)uitgangspunten niet in gevaar komen. Als dit wel het geval is, dan kan de gemeente het omgevingsplan op dit onderdeel bijstellen (zie Artikel 24). Artikel 21.1 bevat de regels voor het doen van de melding. Een melding kan alleen worden gedaan c.q. geaccepteerd als hetgeen gemeld wordt, voldoet aan de daarvoor geldende regels.

3.2.2 Zorgplichten

In de Omgevingswet is een algemene zorgplicht opgenomen, waaruit volgt dat een ieder bij het uitvoeren van activiteiten de plicht heeft voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving in acht te nemen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in artikel Artikel 5 deze algemene zorgplicht opgenomen. Per gebied wordt dit vervolgens nader geconcretiseerd door een relatie te leggen met de voor dat gebied geformuleerde en nagestreefde gebiedsdoelen.

3.2.3 Gebiedsdoelen

De basis voor elk gebied zijn de gedefinieerde gebiedsdoelen. Deze gebiedsdoelen beschrijven het ontwikkelingsperspectief voor het betreffende gebied. Deze gebiedsdoelen zijn gebaseerd op het ten tijde van het opstellen van dit omgevingsplan actuele beleid, zoals de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, het Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 en de regionale structuurvisies op basis van het Provinciale Omgevingsplan Limburg 2014, zoals de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.2.4 Centrum - Kernwinkelgebied

Dit betreft het kernwinkelgebied van de kern Tegelen, met Tegelen als verzorgingsgebied. In omvang is het compact, aangezien een compact concentratiegebied voor winkels wordt nagestreefd. Detailhandel is binnen het gebied toegestaan, maar alleen op de begane grond. Daar waar in de huidige situatie al sprake is van detailhandel op de verdieping, blijft dat mogelijk, mits de oppervlakte niet toeneemt. Voor wat betreft supermarkten geldt dat de brutovloeroppervlakte beperkt moet blijven tot de huidige oppervlakte.

Ook horecavoorzieningen van maximaal categorie 3 zijn toegestaan, maar alleen op de begane grond. Daar waar in de huidige situatie al sprake is van horeca op de verdieping, blijft dat mogelijk, mits de oppervlakte niet toeneemt. Welke horecacategorieën in het plan worden onderscheiden en wat daaronder wordt verstaan, wordt verduidelijkt in de begrippen.

Daarnaast zijn o.a. dienstverlening, stadsdeelverzorgende maatschappelijke voorzieningen, functies gericht op cultuur en ontspanning en woningen toegestaan, waarbij het aantal woningen is beperkt tot het aantal dat bestaand is c.q. op basis van de geldende bestemmingsplannen is toegestaan.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden dienen zowel de verbeelding (Kaart 'Gebieden') als de regels te worden geraadpleegd. De gevellijnen op de verbeelding geven aan waar mag worden gebouwd en de regels geven vervolgens aan welke regels binnen die lijnen en daarbuiten gelden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van overzichtelijke tabellen.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot welstand, het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater, monumenten en andere cultuurhistorische aspecten en eventuele belemmeringen en vrijwaringszones. De kaarten 'Sectorale aspecten en waarden' en

'Welstandsniveaus' geven daarover informatie, in aanvulling op de kaart 'Gebieden'.

Link: Artikel 6 Centrum - Kernwinkelgebied

3.2.5 Centrum - Stadsstraat

Dit betreft de Grotestraat, die in de Ruimtelijke Structuurvisie als stadsstraat is aangeduid. De straat kent van oudsher een diversiteit aan functies, maar is van een andere orde dan het Kernwinkelgebied (Kerkstraat/Raadhuislaan). Aangezien een compact kernwinkelgebied wordt nagestreefd, worden de mogelijkheden voor detailhandel in de stadsstraat beperkt tot de huidige winkels, in de huidige omvang. Supermarkten zijn niet aanwezig en worden ook niet toegestaan. Wanneer een winkel stopt en er niet binnen één jaar na sluiting een nieuwe winkel komt, vervalt voor dat pand de mogelijkheid er een nieuwe winkel te openen. Detailhandel is dan niet meer toegestaan.

Ook wordt ruimte geboden voor horecavoorzieningen van maximaal categorie 3, dienstverlening, stadsdeelverzorgende maatschappelijke voorzieningen, functies gericht op cultuur en ontspanning en woningen. Daarbij is het wel gewenst per situatie te bezien in hoeverre de betreffende functie binnen de stadsstraat inpasbaar is. Daarom is voor een functiewijziging binnen het gebied altijd een omgevingsvergunning nodig.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden dienen zowel de verbeelding (Kaart 'Gebieden') als de regels te worden geraadpleegd. De gevellijnen op de verbeelding geven aan waar mag worden gebouwd en de regels geven vervolgens aan welke regels binnen die lijnen en daarbuiten gelden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van overzichtelijke tabellen.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot welstand, het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater, monumenten en andere cultuurhistorische aspecten en eventuele belemmeringen en vrijwaringszones. De kaarten 'Sectorale aspecten en waarden' en 'Welstandsniveaus' geven daarover informatie, in aanvulling op de kaart 'Gebieden'.

Link: Artikel 7 Centrum - Stadsstraat

3.2.6 Gemengd

Dit betreft het gebied direct ten zuiden van de Rijksweg A73. Het gebied omvat de perifere detailhandelsconcentratie Zuiderbrug, maar ook een brandweerkazerne, enkele grotere kantoorgebouwen, een aantal bedrijven en een enkele woning. Een gemengd gebied dus.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden dienen zowel de verbeelding (Kaart 'Gebieden') als de regels te worden geraadpleegd. De gevellijnen op de verbeelding geven aan waar mag worden gebouwd en de regels geven vervolgens aan welke regels binnen die lijnen en daarbuiten gelden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van overzichtelijke tabellen.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot welstand, het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater, monumenten en andere cultuurhistorische aspecten en eventuele belemmeringen en vrijwaringszones. De kaarten 'Sectorale aspecten en waarden' en 'Welstandsniveaus' geven daarover informatie, in aanvulling op de kaart 'Gebieden'.

Link: Artikel 8 Gemengd

3.2.7 Hoofdontsluitingswegen

Dit betreffen de wegen die in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan als hoofdontsluitingsweg (primair of secundair) of als 'inprikker' is aangeduid/ Het betreffen de wegen die bijvoorbeeld woonwijken of andere gebieden ontsluiten en verbinden met andere gebieden. De toegestane hoofdfuncties en bijbehorende functies zijn functies die passen bij het doel van deze wegen. De bouwmogelijkheden zijn beperkt en passend bij die functies.

Link: Artikel 9 Hoofdontsluitingswegen

3.2.8 Maatschappelijk

De grotere maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied, zoals scholen, kerken en kloosters zijn als apart gebied aangeduid. Binnen deze gebieden is een bepaalde mate van uitwisseling van maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarbij gaat het om stadsdeelverzorgende voorzieningen, maar ook bovenlokaal c.q. regionaal verzorgende voorzieningen met een beperkte ruimtelijke uitstraling.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden dienen zowel de verbeelding (Kaart 'Gebieden') als de regels te worden geraadpleegd. De gevellijnen op de verbeelding geven aan waar mag worden gebouwd en de regels geven vervolgens aan welke regels binnen die lijnen en daarbuiten gelden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van overzichtelijke tabellen.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot welstand, het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater, monumenten en andere cultuurhistorische aspecten en eventuele belemmeringen en vrijwaringszones. De kaarten 'Sectorale aspecten en waarden' en 'Welstandsniveaus' geven daarover informatie, in aanvulling op de kaart 'Gebieden'.

Link: Artikel 10 Maatschappelijk

3.2.9 Ontwikkellocaties

Binnen deze gebieden zijn primair de functies toegestaan die daar op basis van het (voorheen) geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Er wordt echter ook ruimte geboden om met een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit te komen tot een herontwikkeling, mits die herontwikkeling pas binnen het gebied. Om te kunnen beoordelen of een ontwikkeling aan dat criterium voldoet, wordt gebruik gemaakt van de separaat vast te stellen c.q. vastgestelde 'Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden dienen zowel de verbeelding (Kaart 'Gebieden') als de regels te worden geraadpleegd. De gevellijnen op de verbeelding geven aan waar mag worden gebouwd en de regels geven vervolgens aan welke regels binnen die lijnen en daarbuiten gelden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van overzichtelijke tabellen.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot welstand, het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater, monumenten en andere cultuurhistorische aspecten en eventuele belemmeringen en vrijwaringszones. De kaarten 'Sectorale aspecten en waarden' en 'Welstandsniveaus' geven daarover informatie, in aanvulling op de kaart 'Gebieden'.

Link: Artikel 11 Ontwikkellocatie

3.2.10 Woongebied

De woongebieden binnen het plangebied zijn ook als zodanig aangeduid. Deze gebieden hebben - naast de bestaande functies als aangegeven op de kaart 'Bestaande situatie' - hoofdzakelijk een woonfunctie. Erftoegangswegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen zijn niet apart aangeduid op de kaart 'Gebieden, als gelden er voor de aanwezige groenvoorzieningen wel aanvullende regels, in samenhang met de kaart 'Sectorale aspecten en waarden'.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden dienen zowel de verbeelding (Kaart 'Gebieden') als de regels te worden geraadpleegd. De gevellijnen op de verbeelding geven aan waar mag worden gebouwd en de regels geven vervolgens aan welke regels binnen die lijnen en daarbuiten gelden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van overzichtelijke tabellen.

Let op: na de tabellen volgen enkele aanvullende regels met betrekking tot welstand, het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de wijze waarop moet worden omgegaan met hemelwater, monumenten en andere cultuurhistorische aspecten en eventuele belemmeringen en vrijwaringszones. De kaarten 'Sectorale aspecten en waarden' en 'Welstandsniveaus' geven daarover informatie, in aanvulling op de kaart 'Gebieden'.

Link: Artikel 12 Woongebied

3.3 Hoofdstuk 4 Thematische regels

3.3.1 Locatiegebonden regels

Regels die wel zijn gerelateerd aan een bepaald gebied of een specifieke locatie zijn gebundeld in dit deel van de regels. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om regels ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden die gelden bij bepaalde bodemingrepen of andere werken of werkzaamheden. In dit deel vindt ook borging plaats van cultuurhistorische en archeologische waarden (inclusief gemeentelijke monumenten). Deze waarden en aspecten zijn weergegeven op de verbeelding (Kaart Sectorale aspecten en waarden).

Aspecten die niet primair tot de gemeentelijk taak behoren en die elders reeds geborgd zijn, zijn bewust niet opgenomen, aangezien ook die regelingen aan veranderingen onderhevig zijn en daardoor verschillen kunnen optreden tussen regelingen. Voorbeelden daarvan zijn regels die gelden rondom waterstaatswerken en waterlopen onder beheer van het Waterschap Limburg dan wel Rijkswaterstaat.

3.3.2 Zones

Binnen het plangebied kunnen als gevolg van bepaalde activiteiten beperkingen gelden voor het gebruik van omliggende gronden. Deze zones zijn weergegeven op de verbeelding (Kaart Sectorale aspecten en waarden). Daarbij gaat het bijvoorbeeld om zones ter waarborging van de (externe) veiligheid en vrijwaringszones langs provinciale of Rijkswegen.

Link: Artikel 13 Locatiegebonden regels

3.3.3 Leidingen

Ook bepaalde leidingen behoeven een planologische bescherming in het omgevingsplan. Binnen het gemeente Venlo gaat het daarbij om hogedruk gasleidingen, riooltransportleidingen en leidingen met olieproducten. Binnen dit plangebied gaat het om een riooltransportleiding. Nabij deze leiding gelden beperkingen voor bouwen en andere bodemverstorende activiteiten.

Link: 13.9 Leiding - Riool

3.3.4 Algemene regels voor bouwactiviteiten

In dit deel van de regels zijn enkele algemene regels opgenomen die gelden voor bouwactiviteiten binnen het gehele plangebied. Het betreft de verplichting tot het doen van bodemonderzoek opgenomen. Ook is voorzien in een zogenoemde bestaande matenregeling.

Link: Artikel 14 Algemene regels voor bouwactiviteiten

3.3.5 Regels voor overige activiteiten - Bruikbaarheid, veiligheid en aanzien van de weg

Regels uit gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving, maar die niet direct zijn te relateren aan een specifiek gebied of een bepaalde functie zijn ook onder de thematische regels in hoofdstuk 3 gebracht. In deze paragraaf zijn de regels en vergunningstelsels gebundeld die betrekking hebben op de openbare weg.

Link: Artikel 15 Regels voor overige activiteiten - Bruikbaarheid, veiligheid en aanzien van de weg

3.3.6 Regels voor overige activiteiten - Standplaatsen

In dit deel van de regels zijn de regels gebundeld die betrekking hebben op standplaatsen in de openbare ruimte. Daarbij kan het gaan om standplaatsen gericht op verkoop vanuit bijvoorbeeld een viskraam, maar ook om standplaatsen voor informatieverspreiding.

Link: Artikel 16 Regels voor overige activiteiten - Standplaatsen

3.3.7 Regels voor overige activiteiten - Evenementen

In dit deel van de regels is voorzien in regels voor evenementen. De locaties waar evenementen mogen plaatsvinden zijn aangeduid op de verbeelding (Kaart 'Sectorale aspecten en waarden'). Vervolgens zijn per locatie regels gesteld ten aanzien van het soort evenementen dat er mag plaatsvinden, het aantal evenementen per jaar, het maximum aantal bezoekers, de van toepassing zijnde geluidsnormen, etc. Voor de in Bijlage 3 bij de regels (Evenementen op evenementenlocaties) evenementen is geen vergunning nodig. Dient zich een evenement aan dat niet voldoet aan die regels, dan kan daar in beperkte mate van af worden geweken door middel van een omgevingsvergunning. Is het gewenst de randvoorwaarden (soort, aantal, max bezoekers, geluidsnormen) structureel aan te passen, dan is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Link: Artikel 17 Regels voor overige activiteiten - Evenementen

3.3.8 Regels voor overige activiteiten - Winkeltijden

In dit deel van de regels is de Verordening Winkeltijden Venlo 2014 geïmplementeerd. De regels voorzien in mogelijkheden om op aanvraag met een omgevingsvergunning af te wijken van verboden c.q. winkeltijden in de Winkeltijdenwet. Afwijken is mogelijk voor zon- en feestdagen, ten behoeve van avondwinkels, voor winkels nabij grensovergangen en voor incidentele avondopenstellingen.

Link: Artikel 18 Regels voor overige activiteiten - Winkeltijden

3.4 Hoofdstuk 4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn overige regels opgenomen, die voor het gehele plangebied gelden.

3.4.1 Beoordelingsregels

In dit artikel is voorzien in een tweetal algemene afwegingskaders, waarvan er één betrekking heeft op de overweging om met een omgevingsvergunning een functie toe te staan die niet rechtstreeks is toegestaan in een gebied en één op bouwactiviteiten in afwijking van de bouwregels voor het betreffende gebied. In de regels voor dergelijke afwijkingsbevoegdheid (omgevingsplanactiviteit) wordt - naast eventuele specifieke voorwaarden - verwezen naar deze afwegingskaders.

Link: Artikel 19 Beoordelingsregels

3.4.2 Indieningsvereisten

Ten behoeve van dit omgevingsplan wordt globaal onderzoek verricht, waaruit moet blijken dat invulling van dit plan mogelijk is. Indien een invulling plaatsvindt die nog onvoldoende is onderzocht op project- of bouwplanniveau, zal bij de betreffende melding of vergunningaanvraag inzicht moeten worden verschaft in de aanvaardbaarheid van dit project of bouwplan. Op basis van dit artikel kunnen op dat moment aanvullende onderzoeken worden gevraagd om een aanvraag goed te kunnen beoordelen.

Link: Artikel 20 Indieningsvereisten

3.4.3 Procedureregels

Dit artikel stelt inhoudelijke eisen aan het doen van een melding, indien het indienen van een dergelijke melding op basis van de regels in het plan is vereist.

Artikel 21 Procedureregels

3.4.4 Kostenverhaal

Dit artikel maakt het mogelijk het kostenverhaal door te schuiven naar het moment waarop een concrete mogelijkheid van het omgevingsplan verwezenlijkt wordt.

Link: Artikel 22 Kostenverhaal

3.4.5 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan bij het toestaan van een functie door middel van een omgevingsvergunning of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3, met het oog op de doelstellingen zoals genoemd in Hoofdstuk 2 maatwerkvoorschriften stellen en zodoende zorgen voor extra waarborgen ten aanzien van onder andere de verkeersveiligheid, sociale veiligheid, externe veiligheid, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing en/of het woon- en leefklimaat. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt hieraan invulling gegeven door het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder d Wet ruimtelijke ordening, dan wel door voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning.

Link: Artikel 23 Maatwerkvoorschriften

3.4.6 Monitoring meldingsplichtige activiteiten en wijzigingsbevoegdheid

Meldingsplichtige activiteiten en functies worden gemonitord om te kunnen beoordelen of de gebiedsdoelstellingen of andere (beleids)uitgangspunten door de betreffende activiteiten of functies niet in gevaar komen, of dat eigenlijk kan worden gesteld dat wanneer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, de gebiedsdoelstellingen niet in het geding komen. In beide gevallen kunnen burgemeester en wethouders het omgevingsplan op dit onderdeel bijstellen en of wel de activiteiten/functies slechts mogelijk maken nadat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend, dan wel de activiteiten/functies juist rechtstreeks mogelijk maken.

3.4.7 Algemene afwijkingsbevoegdheid detailhandel

Dit artikel is opgenomen op basis van het gemeentelijk detailhandelsbeleid en biedt ruimte om maatwerk te bieden in specifieke gevallen.

3.5 Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

3.5.1 Overgangsrecht

Opgenomen is het voor bestemmingsplannen in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overgangsrecht.

3.5.2 Slotregel

Deze regel bevat de citeertitel van het plan.

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Inleiding

In dit omgevingsplan wordt het planologisch kader voor de kern Tegelen geregeld. Dit is bestaand stedelijk gebied, bestaande uit het woon- en centrumgebied en omliggende gebieden. Het omgevingsplan is in zoverre conserverend van karakter dat een regeling wordt gegeven voor het bestaande, al ingevulde stedelijke gebied. Deze regeling wordt wel, overeenkomstig het gedachtegoed van de Omgevingswet, flexibel ingestoken. Dat betekent dat, mits passend binnen de doelstellingen voor het betreffende deelgebied, meer of minder ruime mogelijkheden worden geboden voor functieverandering en dat er alleen beperkingen worden gesteld aan verbouw en nieuwbouw als dat vanuit stedelijkbouwkundig oogpunt en gelet op de doelstellingen voor het gebied gewenst of noodzakelijk is. In dat kader zijn ook de beschrijvingen van de ruimtelijke karakteristieken van de te onderscheiden woonmilieus van belang.

Dit omgevingsplan biedt daarmee ruimere mogelijkheden dan een traditioneel bestemmingsplan, die ook binnen de planperiode van twintig jaar waarschijnlijk niet allemaal zullen worden benut. Het is dan ook niet doelmatig op voorhand de uitvoerbaarheid van al deze mogelijkheden aan te tonen en de 'worst case-variant' voor wat betreft alle milieuaspecten volledig door te rekenen voor de planperiode van twintig jaar. De uitstraling en milieugevolgen van nieuwe functies of nieuwe bebouwing ten opzichte van de huidige feitelijke en planologische situatie zullen overigens sowieso beperkt zijn, omdat de functies en bebouwing altijd (moeten) passen binnen de doelstellingen voor het gebied. Gelet op de aard en omvang van de geboden mogelijkheden en de daarvoor in de regels opgenomen voorwaarden en criteria, is in ieder geval geen sprake van mogelijkheden waarvan op voorhand al moet worden aangenomen dat deze onuitvoerbaar zijn. Daarbij is van belang dat sprake is van een bestaand gebied en dat de mogelijkheden voor functieverandering en de bouw mogelijkheden aansluiten bij hetgeen reeds mogelijk is. Waar nodig zijn in het plan bovendien waarborgen opgenomen voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

4.2 Het plangebied

4.2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in stadsdeel Tegelen en wordt - vanuit het noorden met de windstreken mee - globaal begrensd door de Rijksweg A73, de spoorlijn Venlo-Roermond, de Parallelweg, Industriestraat/Kruisstraat, Roermondseweg, Maasveldstraat, Erkenkamp, Kloosterstraat, Valeriaan en de uiterwaarden van de rivier de Maas. Delen die geen onderdeel uitmaken van het bestaande stedelijk gebied zijn daarbij buiten het plangebied gelaten.



Globale aanduiding begrenzing en ligging plangebied

4.2.2 Historie

Navolgende tekst, die is ontleend aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013, beschrijft de ontwikkeling van de kern Tegelen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de verschillende gebieden die binnen de kern zijn te onderscheiden, zoals dat onderscheid ook wordt gemaakt in diezelfde welstandsnota.

Na de bloeiende dakpanproductie van de Romeinen ontwikkelde Tegelen zich vanaf de achttiende eeuw tot een keramisch centrum van betekenis. Kleinschalige werkplaatsen groeiden al snel uit tot forse fabrieken met rokende schoorstenen. Ondernemers en arbeiders van heinde en verre streken in Tegelen neer, waardoor de bevolking in korte tijd flink toenam. De bebouwing en het landschap laten dat vandaag de dag nog zien. Het dorp groeide uit in de richting van de kleifabrieken op het hoogterras. In het uitbreidingsgebied werden tal van nieuwe voorzieningen gebouwd, waaronder een compleet nieuwe parochiewijk aan de oost-zijde van de spoorlijn. De oude, van oorsprong middeleeuwse dorpskern met zijn typische stratenpatroon, de droge bedding van de Engerbeek en de Oude Markt, bleef daardoor redelijk gaaf bewaard.

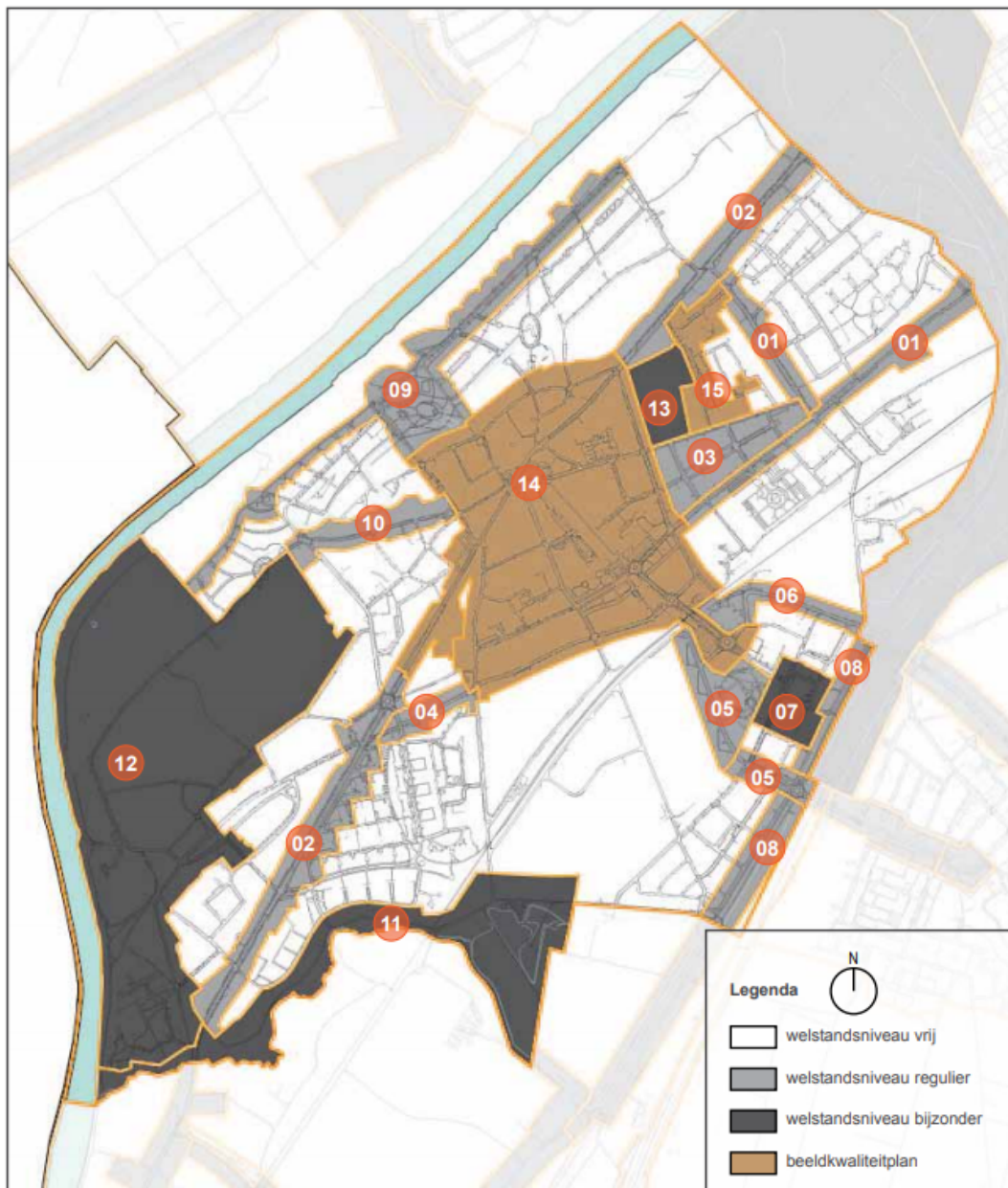
Tegelen kent opvallend veel fabrieksgebouwen, waarvan een enkel exemplaar nog stamt uit de negentiende eeuw. Ook staan er nog enkele hoge fabrieksschoorstenen. Bijzondere woonhuizen en villa's uit de periode rond 1900 laten zien wat in het verleden ter plaatse werd gepresteerd: ze zijn versierd met allerlei keramische details en bijzondere bouwmaterialen die in de plaatselijke fabrieken met zorg werden gemaakt.

Al in de jaren dertig van de twintigste eeuw werd Tegelen planmatig ontwikkeld in oostelijke richting. De uitplaatsing van het raadhuis vanuit de oude dorpskern richting de spoorlijn en de bouw van Heilig Hartparochie was hiertoe de eerste aanzet. De Kerkstraat vormde de verbinding tussen het oude en het nieuwe centrum. Hier ontstond in de jaren zeventig een nieuw winkelcentrum, dat in de jaren tachtig en negentig verder werd uitgebreid. In de jaren zestig werd tevens begonnen met de bouw van de wijk Op de Heide, boven op het

hoogterras. In de jaren zeventig en tachtig kreeg deze wijk vorm. Hart van de wijk vormt de omgeving Glazenapplein. De uitbreiding van Tegelen in noordelijke richting vond eveneens hoofdzakelijk in de jaren tachtig plaats. In de jaren negentig en in het eerste decennium van deze eeuw kwam de wijk Maasveld tot stand, de laatste grootschalige uitbreidingswijk van Tegelen.

4.2.3 Gebiedsindeling welstandsnota

In de welstandsnota wordt een aantal verschillende gebieden onderscheiden, waarvan de gebiedskarakteristieken zijn beschreven. Voor de verdere beeldvorming wordt daarom verwezen naar de welstandsnota. Waar in het plan, bijvoorbeeld in afwegingskaders, wordt gerefereerd aan beeldkwaliteit, straatbeeld, ruimtelijke structuur, etc, kunnen deze beschrijvingen daar een beeld van scheppen.



Aanduiding op de kaart	Gebied
01	Geldersebaan-Kerkhoflaan / Broeklaan
02	Venloseweg / Tegelen-Noord
03	Sint Joseph-Kerkhoflaan
04	Kruisstraat
05	De Doolhof / Calvariestraat / Glazenapstraat (buiten plangebied)
06	Kaldenkerkerweg (buiten plangebied)
07	Nachtegaal (buiten plangebied)
08	Steilrandweg (buiten plangebied)
09	Maasveld
10	Koningstraat
11	Holzmühle en Aalsbeek
12	Kloosterdorp Steyl (buiten plangebied)
13	Oude Munt
14	Centrum Tegelen
15	Nieuwe Munt

4.3 Toetsing aan beleid

Hetgeen dit omgevingsplan regelt, past binnen het relevante gemeentelijke en provinciale beleid en het Rijksbeleid. Daarbij is van belang dat de bestaande situatie wordt voorzien van een flexibele regeling. Van grootschalige nieuwe ontwikkelingen is geen sprake. De geboden flexibiliteit past binnen de beleidsmatige kaders.

4.4 Omgevingsaspecten

4.4.1 Inleiding

Er is sprake van een bestaand gebied dat wordt voorzien van een passende, flexibele regeling die (ontwikkelings)mogelijkheden biedt, echter binnen duidelijke kaders en randvoorwaarden en die aansluiten bij de kern Tegelen en de per gebied geformuleerde gebiedsdoelen. De ontwikkelmogelijkheden sluiten voor wat betreft de uitstraling naar de omgeving toe aan bij hetgeen in het plangebied al is toegestaan.

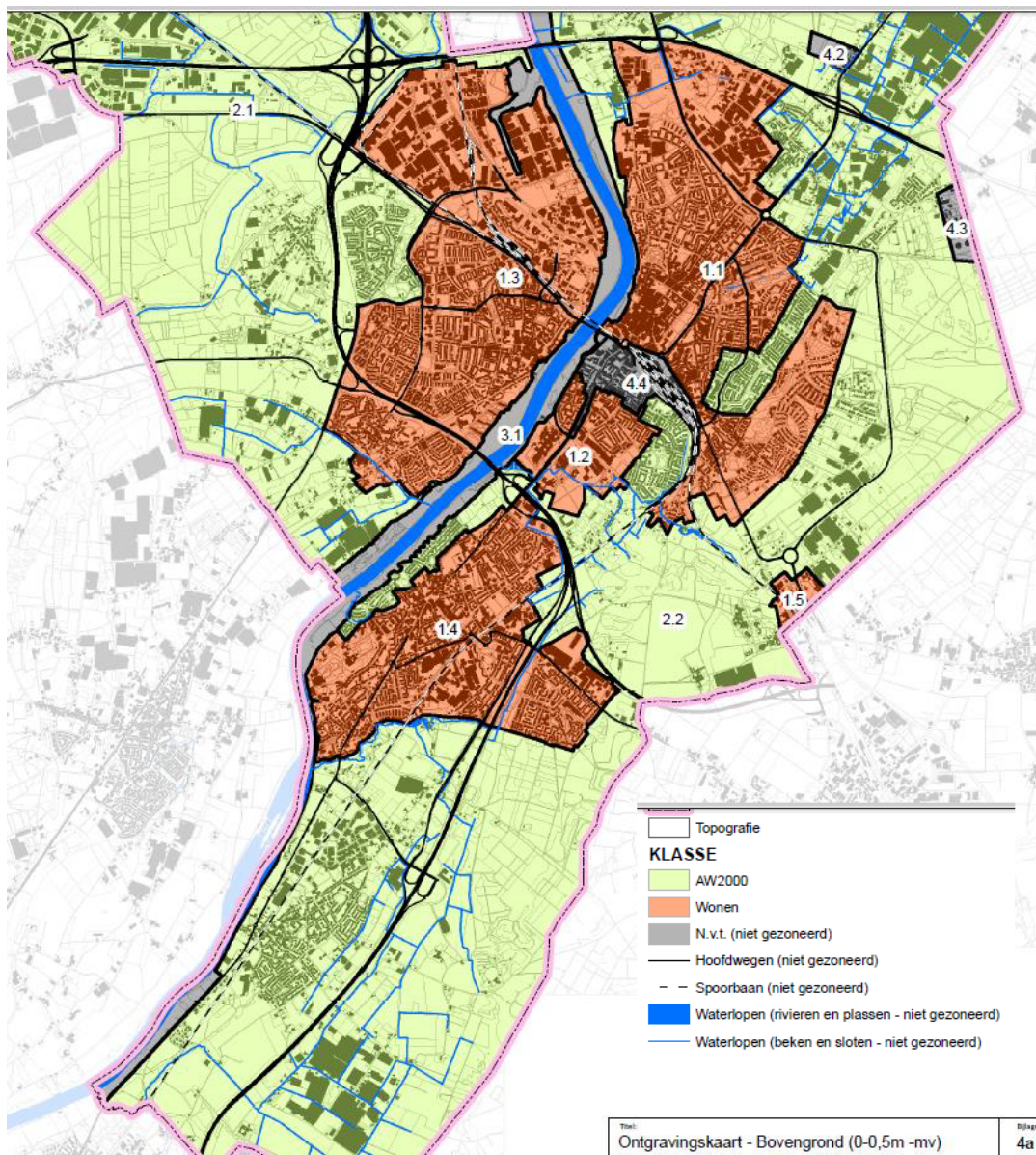
4.4.2 Milieu en hinder

Voorafgaand aan het opstellen van dit omgevingsplan is de milieukwaliteit binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt voor de thema's bodem, externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit, in de vorm van een zogenoemde nulsituatie.

Bodem

Voor bodem geldt dat aan de geldende normstelling wordt voldaan. Voldoen betekent dat de bodem geschikt is voor de toegewezen functies. Dit wil niet zeggen dat de bodem in de strikte zin van het woord 'schoon' is maar wel dat de gezondheidsrisico's en milieu- en ecologische risico's dermate klein zijn dat (ruimschoots) aan de geldende normen voor de

de functie van het gebied (hoofdzakelijk wonen) wordt voldaan. Wel zijn er nog enkele punten, zogenaamde hotspots, die verontreinigd zijn. Het gaat bijvoorbeeld om voormalige stortplaatsen. Er is hier sprake van beheersbaar risico, zonder aanwezigheid van urgentie.

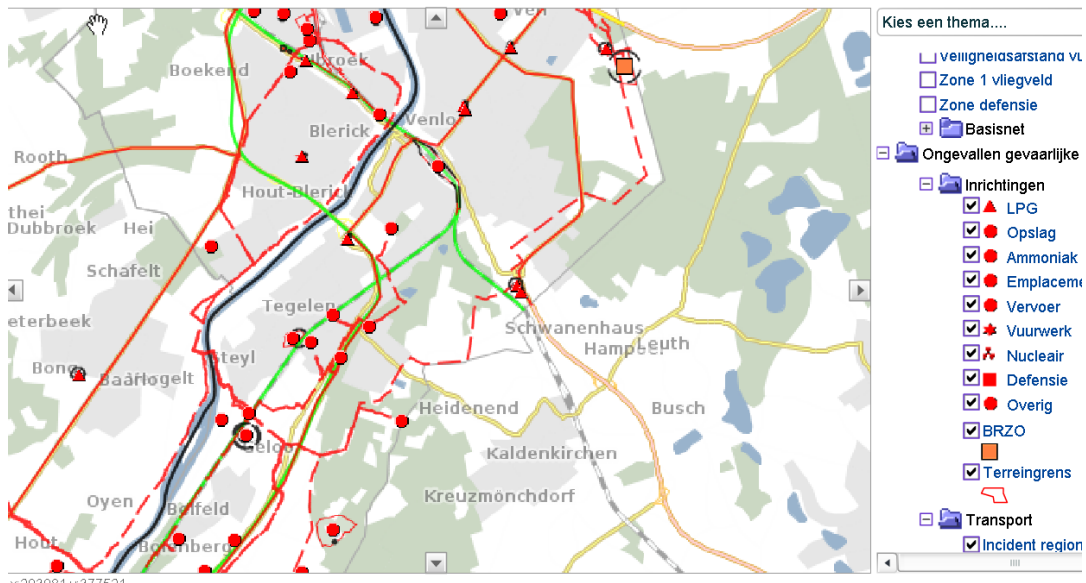


Uitsnede bodemkaart

Externe veiligheid

Ook voor het thema externe veiligheid wordt voldaan aan de geldende normen zoals die voortvloeien uit de relevante wet- en regelgeving. Deze wet- en regelgeving heeft betrekking op zogenoemde transportassen (goederenvervoer spoor en weg), binnen bedrijven (opslag gevaarlijke stoffen) en buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risico's die transport, opslag en buisleidingen met zich meebrengen zijn in kaart gebracht. Dat aan de normen wordt voldaan wil overigens niet zeggen dat er geen risico's bestaan, maar wel dat die risico's beperkt blijven tot een maatschappelijk acceptabel niveau. Het optreden van een

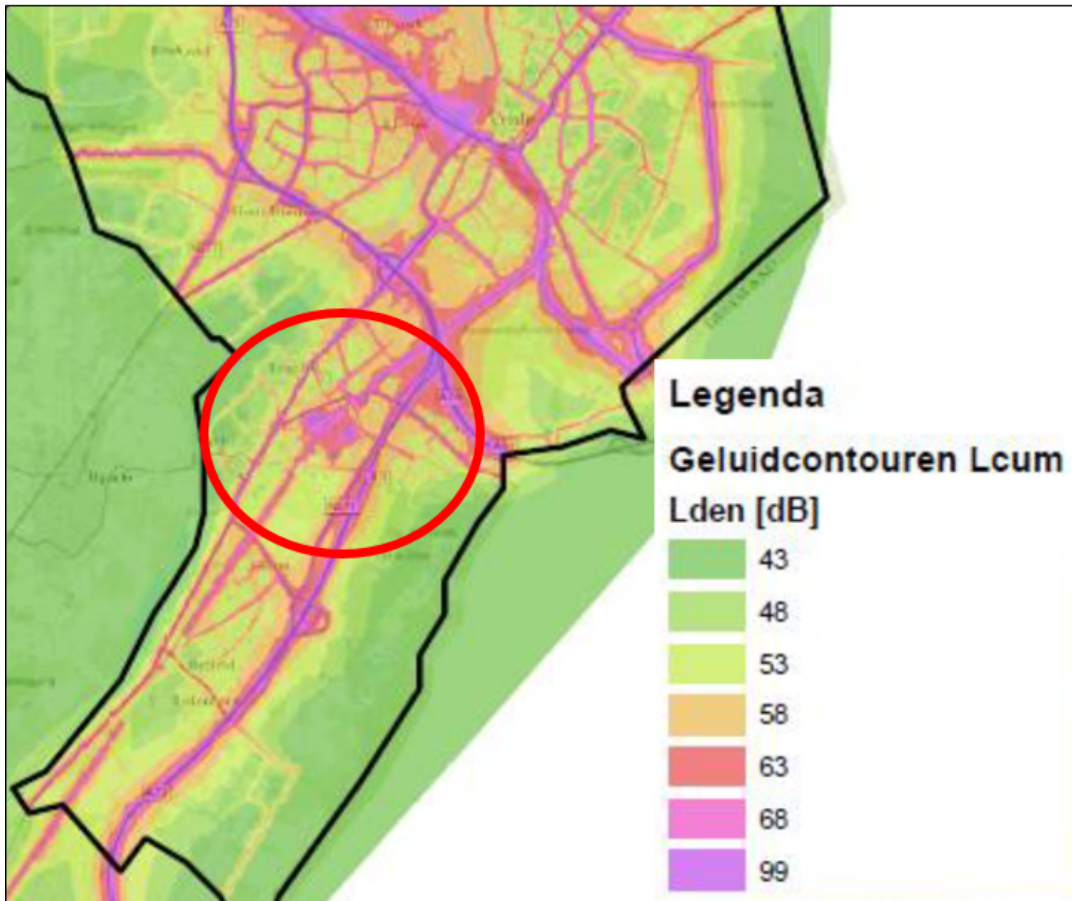
ongeval kan leiden tot ontwrichtende situaties leiden met een substantieel aantal slachtoffers. De risico's zijn inzichtelijk via de risicokaart (zie uitsnede).



Geluid

Het woon- en leefklimaat wordt beïnvloed door drie verschillende geluidbronnen, namelijk wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Binnen de gemeente Venlo wordt grotendeels aan de normen voldaan. Daar waar niet aan de normen wordt voldaan, worden maatregelen getroffen. Dit worden saneringssituaties genoemd. In dergelijke gevallen wordt in de vorm van een langlopend 'project' woningen geïsoleerd. Daarbij worden vaak enkele honderden woningen geïsoleerd tegen wegverkeerslawaai en spoorweglawaai, waardoor weer aan de normen kan worden voldaan. Ook voor geluid geldt dat het voldoen aan de normen in de gemeente niet betekent dat ook sprake is van een wenselijke situatie en een goed woon- en leefklimaat. Geluidhinder wordt nog steeds op vele plekken beleefd. Dit komt ook omdat geluidhinder niet direct onder een norm te vatten is (denk aan burenlawaai) of omdat norm niet of onvoldoende is gerelateerd aan het begrip hinder.

Voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai is de gecumuleerde geluidbelasting in beeld gebracht en weergegeven in navolgende afbeelding.

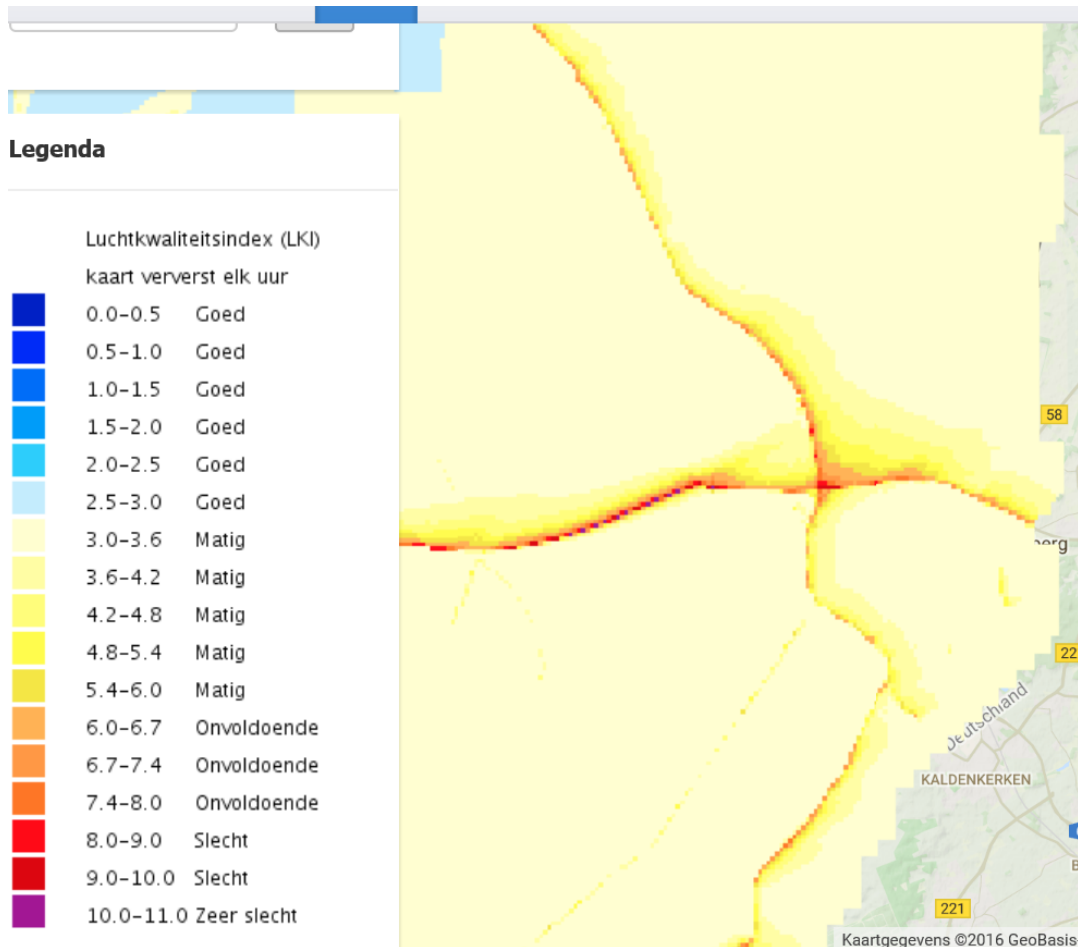


Gecumuleerde geluidsbelasting

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in de gemeente Venlo voldoet aan de geldende normen. Tot enkele jaren geleden was dat niet het geval maar Europese, landelijke en plaatselijke maatregelen hebben tot een betere situatie geleid. Zo zijn auto's en vrachtauto's in de loop der jaren veel schoner geworden. Dit geldt voornamelijk voor fijnstof. Voor stikstofdioxide geldt dat de uitstoot grosso modo gelijk is gebleven. Voor de luchtkwaliteit geldt dat in tegenstelling tot de voorgaande aspecten de kwaliteit deels wordt bepaald door bronnen buiten de gemeente. Voornamelijk voor fijnstof geldt dat tot op mondiaal niveau.

Dat aan de normen wordt voldaan wil niet zeggen dat een situatie bestaat waarbij sprake is van schone lucht. Zo is de NO₂-concentratie nog aanzienlijk, bestaat twijfel over normeringen rond fijnstof en gelden er geen strikte norm voor onder meer roet en ozon, terwijl die wel in hoge mate de gezondheid van mensen beïnvloeden. Luchtkwaliteit wordt continue gemonitord. Ter illustratie een afbeelding van een luchtkwaliteitsindex (incl. roet en ozon) op 17 okt. 2016 om 19.00 uur, waaruit blijkt dat de luchtkwaliteit matig, maar voldoende is.



Uitsnede luchtqualiteitsindex

Kwalitatieve beschrijving

Tegelen kent relatief zware bedrijvigheid in de woonomgeving zoals MGG Giessen. Aan de noord- en oostzijde wordt Tegelen geflankeerd door de A73 en de Provinciale weg. Tegelen heeft een relatief groot winkelcentrum, enige horeca en enkele drukke gemeentelijke ontsluitingswegen zoals de Venloseweg/Roermondseweg, de Kaldenkerkerweg en de Industriestraat. Tegelen wordt voornamelijk op de thema's geluid en lucht belast en in mindere mate op externe veiligheid. Voor het westelijk deel van Tegelen wordt aanmerkelijk minder belast. Hier zijn weinig of geen winkels, bedrijvigheid en ook belangrijke drukke wegen en spoorlijnen ontbreken.

Dit omgevingsplan

Het omgevingsplan biedt een passende regeling met weliswaar in meer of mindere mate ruimte voor uitwisseling van functies binnen de in het plan te onderscheiden gebieden, maar de toegelaten functies zijn functies die passend zijn binnen het betreffende gebied. Bestaande rechten van bedrijven worden gerespecteerd. In het plan zijn verder mogelijkheden opgenomen om onderzoeksrapporten te verlangen bij vergunningaanvragen en er is een bevoegdheid opgenomen om maatwerkvoorschriften op te leggen.

4.4.3 Cultuurhistorie en archeologie

In het omgevingsplan is voorzien in een regeling ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden, overeenkomstig het gemeentelijke archeologiebeleid. Ook wordt de gemeentelijke regelingen omtrent gemeentelijke monumenten overgenomen in dit plan. Aanvullend is voorzien in een regeling voor andere waardevolle bebouwing en objecten.

4.4.4 Water

Op basis van het geldende beleid is het afkoppelen van hemelwater het uitgangspunt. Daartoe wordt de Afkoppelbeslisboom Gemeente Venlo gehanteerd. Dat daarin ook wordt voorzien bij bouwactiviteiten is geborgd in regels.

4.4.5 Behoeft: programmatische ruimte

In de basis is dit omgevingsplan nog steeds beheersmatig, in die zin dat een passende regeling wordt getroffen voor bestaand stedelijk gebied, zonder dat daarbij grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zonder afweging, gevolgd door het verlenen van een omgevingsvergunning. In de afwegingskaders voor nieuwe ontwikkelingen is een toets aan de relevante programmatische kaders als voorwaarde opgenomen. Bovendien kan op zo'n moment een onderzoeksrapportage worden gevraagd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie artikel 20.1 Onderzoeksplicht bij omgevingsvergunning).

4.4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied binnen de Kern Tegelen. De ontsluiting is in de huidige situatie goed en kent geen echte knelpunten. Hetzelfde geldt voor parkeren. De hoofdontsluitingswegen zijn vastgelegd in het plan en bij functiewijzigingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, of bij het bouwen (nieuwbouw of uitbreiding) van bouwwerken dien (in beginsel) op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het actuele gemeentelijke beleid.

4.4.7 Economische uitvoerbaarheid

Zoals hiervoor reeds aangegeven is dit omgevingsplan in de basis nog steeds beheersmatig, in die zin dat een passende regeling wordt getroffen voor bestaand stedelijk gebied, zonder dat daarbij grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zonder afweging, gevolgd door het verlenen van een omgevingsvergunning. Op het moment dat met omgevingsvergunning een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die is aan te merken als bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, dan kan op dat moment ook een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten, of een exploitatieplan worden vastgesteld (zie artikel Artikel 22 Kostenverhaal).

4.4.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit omgevingsplan biedt passende ontwikkelingsmogelijkheden voor het bestaand stedelijk gebied van Tegelen, waarbij de ontwikkelingsperspectieven zijn afgestemd op de huidige, vastgestelde beleidskaders, afgestemd op de aard van de in het plan te onderscheiden gebieden. Hoewel het plan afwijkt van de aard en opzet van de geldende bestemmingsplan, heeft het plan ten opzichte van het geldende beleid een uitvoerend karakter. Gedurende de voorbereidings- en vaststellingsprocedure worden voldoende mogelijkheden geboden om te reageren op het plan.

4.4.9 Duurzaamheid en gezondheid

Ook duurzaamheids- en gezondheidsaspecten spelen in rol in het plan. Dit komt tot uitdrukking in de gebiedsdoelen. In alle gebieden die in het plan worden onderscheiden wordt ruimte geboden voor bij de overige gebiedsdoelen voor het betreffende gebied passende voorzieningen voor duurzame energieopwekking. Ook is voor alle gebieden benoemd dat een aantrekkelijke, functionele en klimaatbestendige openbare verblijfsruimte, met onder meer ruimte voor sport, maatregelen ter voorkoming van hittestress en maatregelen ter voorkoming van wateroverlast wordt nagestreefd.

4.5 Participatie

PM

4.6 Actualisatie verantwoording

Bij elke toekomstige wijziging van het omgevingsplan zal waar nodig een separate verantwoording worden gevoegd of zal deze oorspronkelijke verantwoording worden aangevuld of aangepast. De verantwoording is daarmee steeds een momentopname die geldt ten tijde van het vaststellen van (de wijziging van) het betreffende onderdeel van het omgevingsplan.