

naam/adres bouwplan:
 kern:
 gemeente:

Versie 9 maart 2018 tbv OP Kern Tegeler

Stap 1 Beoordeling ruimtelijk en volkshuisvestelijk kader

ruimtelijk

Volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	max. 2 punten	0 punten	score
1	inbreiding of uitleglocatie	inbreiding = binnen bestaand stedelijk gebied, hoofdkern (Venlo, Blerick, Tegelen) of overige gebieden; uitleg = buiten bestaand stedelijk gebied	hoofdkern 2, overig 1	uitleg 0	
2	hergebruik bestaand vastgoed	zijnde: monumentale gebouwen, scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, , detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed 2- cultuurhistorisch waardevolle panden 1- overig bestaand vastgoed	chw 2, overig 1	geen hergebruik 0	
3					
4	Herontwikkeling rotte plekken	zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid, gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteitskaart (Welstandsnota)	rotte plek 2 of 1	geen rotte plek 0	
5	Versterken verzorgingsstructuur	Lever het plan een bijdrage aan de dragende structuur van de gemeente, dorp of wijk; bijv. als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?	versterking 2	geen versterking 0	
6	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (hoger dan het Bouwbesluit)? Het gaat hier om maatregelen op woningniveau	volledig 2 deels 1	nee 0	
7	Klimaatbestendig bouwen	Lever het plan een bijdrage aan de opgave klimaatbestendig te bouwen?	volledig plan 2 deel plan 1	geen bijdrage 0	

volkshuisvestelijk

volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	max. 2 punten	0 punten	score
8	Kwalitatieve woningbehoefte	Aangetoond moet worden dat het woningbouwtype bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het uitgevoerde onderzoek	volledig 2 deels 1	niet 0	
9	Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	verdunnen: afname aantal woningen (substantieel) verdichting: toename van het aantal woningen is in principe niet wenselijk, tenzij wel gewenst op basis van Ruimtelijke Structuurvisie Venlo	verdunnen 2 verdichten op wenselijke plek 1	gelijk of meer overig 0	
10	Onderscheidend woningtype	Is er sprake van een plan met woningtypen die nog niet in Venlo aangeboden worden (grondontsloten woningen, waterwoningen)	volledig 2 deels 1	niet 0	
11	Bijzondere doelgroepen	hieronder verstaan we: tijdelijke arbeidskrachten; statushouders, studenten, zorgdoelgroepen	volledig 2 deels 1	nee 0	
12	Flexibel concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn?	volledig 2 deels 1	nee 0	

13	Tijdelijk concept	Betreft het een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt genomen wordt?	volledig 2 deels 1	nee 0	
14	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in de kwetsbare wijken)?	volledig 2 deels 1	nee 0	
15	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn danwel met een lift bereikbaar?	volledig 2 deels 1	nee 0	
16	Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, particulier opdrachtgeverschap, coöperatie (zoals bedoeld in de nieuwe Woningwet)?	volledig 2 deels 1	nee 0	
Totaalscore					0

0-4 punten

5-8 punten, waarvan minimaal 2 punten bij 'ruimtelijk'

> 8 punten, waarvan minimaal 4 punten bij 'ruimtelijk'

plan niet wenselijk
plan heroverwegen
(aantal/type won.,
fasering)
plan uitvoeren

Stap 2 Beoordeling financieel/juridische gevolgen- risicoparaagraaf

Volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg			
16	Economische uitvoerbaarheid	Is het huidige programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop; resultaten ; is er al afgeboekt etc)	ja	nee	
17	Risico op planschade	Risico op planschade als gevolg van planologische status (mits er geen voorzienbaarheid kan worden gecreeerd)	ja	nee	
18	Risico op schadeclaims	Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen	ja	nee	
19	Schade voor gerealiseerde bouw	Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen. (ontstaan van onafgewerkte plannen met open plekken; relatie met kosten bouwrijp cq. woonrijp maken)	ja	nee	
20	Planfase	In welke fase zit het plan (initiatiefase, realisatiefase, bouwrijp, woonrijp etc.)			
21	Grondexploitatie	Wat is het financiële gevolg?	beschrijving		
22	Subsidie	Is er een subsidie aan het project gekoppeld? Zo ja, wat is het risico? (Het gaat om subsidie die wij hebben aangevraagd c.q. welke wij beheren)	ja beschrijving	nee	

Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties

1. Open normen en beleidsregels

Deze beleidsregels horen bij het Omgevingsplan Kern Tegelen van de gemeente Venlo. In de regels van dit omgevingsplan zijn open normen opgenomen voor het toestaan van nieuwe functies op aangegeven ontwikkellocaties binnen het plangebied. 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 (artikel 7c lid 6). Het Omgevingsplan Woon- en centrumgebieden, dat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is als bedoeld in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7c), bevat dergelijke regels in de vorm van open normen. Voor de concretisering en nadere uitleg van een van deze open normen zijn onderhavige beleidsregels opgesteld.

Deze beleidsregels kunnen, los van het omgevingsplan, worden gewijzigd. Daardoor is een flexibele toepassing van het omgevingsplan, c.q. van de daarin opgenomen open norm, mogelijk. Er wordt getoetst aan de beleidsregels die van kracht zijn op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

2. Planregel

Deze beleidsregels behoren bij artikel 11.4 van de planregels van het Omgevingsplan Kern Tegelen:

2.2 *Functies toegestaan na omgevingsvergunning*

Functie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden
Functies die passend zijn binnen en een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke structuur en de gebiedsdoelen als genoemd in 11.1, waaronder in ieder geval niet worden begrepen: - detailhandel, met uitzondering van onderschikte detailhandel bij andere functies; - bedrijven van milieucategorie 3.2 of hoger; - risicovolle inrichtingen.	- Nieuwe functies worden geacht te passen binnen en een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke structuur en de gebiedsdoelen als genoemd in 11.1, indien wordt voldaan aan de 'Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties'. - Er wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in 19.1.

3. Afwegingskader

Of de beoogde nieuwe functies passen binnen en een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur en de doelstellingen voor het gebied dient te worden beoordeeld op de navolgende thema's:

- A. Functioneel
- B. Programma
- C. Kwaliteit gebied
- D. Milieu en omgevingsfactoren
- E. Duurzaamheid
- F. Cultuurhistorie
- G. Verkeer en parkeren
- H. Dialoog met de omgeving (participatie)

Daarnaast kunnen aanvullen locatiespecifieke doelstellingen worden benoemd (zie onder 5).

Daarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- voor de thema A (functioneel) dient aan minimaal 4 doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema B (programma) dient aan minimaal 1 doelstelling te worden voldaan;
- voor thema C (kwaliteit gebied) dient aan minimaal 3 doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema D (milieu en omgevingsfactoren) dient aan alle doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema E (duurzaamheid) dient aan minimaal 3 doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema F (cultuurhistorie) dient aan minimaal 1 doelstelling te worden voldaan;
- voor thema G dient aan beide doelstellingen te worden voldaan;
- voor thema H dient aan beide doelstellingen te worden voldaan.

De initiatiefnemer moet concreet aantonen *dat* deze bijdrage wordt geleverd en moet motiveren *hoe* deze bijdrage wordt geleverd. Overigens betreft de beslissing omtrent het al dan niet verlenen van de vergunning geen gebonden beschikking. Het bevoegd gezag *kan* de vergunning verlenen, maar is daartoe niet verplicht.

4. Doelstellingen voor (her)ontwikkeling

Een ontwikkellocatie is een gebied dat als zodanig is aangewezen op de verbeelding (kaart 'Gebieden') Het streven is op deze locaties, die momenteel braakliggend zijn c.q. leegstand kennen, tot een herontwikkeling te komen. Voor deze gebieden gelden de volgende doelstellingen:

A. Functioneel

- Door de herontwikkeling wordt de functionele structuur van de kern, wijk, of buurt versterkt, dan wel wordt daaraan geen afbreuk gedaan.
- De functies passen binnen c.q. dragen bij aan de in het omgevingsplan geformuleerde gebiedsdoelen.
- De beoogde nieuwe functies zorgen voor een sterkere mix van wonen, werken, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.
- Het aanbod heeft een meerwaarde voor de betreffende kern c.q. het betreffende stadsdeel (denk ook aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen of maatschappelijk georiënteerde bedrijvigheid met een verzorgingsgebied op stadsdeelniveau).
- Er is sprake van onderlinge verbondenheid tussen bestaande en nieuwe functies in de betreffende wijk (denk aan samenwerking, synergie, elkaar aanvullende functies, gezamenlijk gebruik van voorzieningen zoals parkeerplaatsen, verbinding tussen bedrijvigheid en kennis/onderwijs, etc).

B. Programma

- De ontwikkeling dient te passen binnen de daarvoor relevante programmatische kaders, waaronder (niet limitatief) begrepen de regionale structuurvisies op basis van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014, de gemeentelijke (dynamische) programmeringen en eventuele gemaakte prestatieafspraken, waarbij geldt dat wanneer op de verbeelding (Kaartlaag 'Gebieden') een maximum aantal wooneenheden is aangegeven, die woningen worden geacht te passen binnen de relevante programmatische kaders.
- De ontwikkeling richt zich mede op doelgroepen waarvoor de behoefte ten tijde van indiening van de aanvraag het grootst, dan wel het meest urgent is.

C. Kwaliteit gebied

- De ontwikkeling sluit aan bij en past stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving.
- Er ontstaat een levendig en aantrekkelijk gebied met een dynamiek die aansluit bij het woon- en leefklimaat van de betreffende wijk.

- De herontwikkeling leidt tot een verbetering c.q. versterking van het functioneel groen in de wijk.
- Door de herontwikkeling wordt de groen-blauwe basisstructuur versterkt.
- De herontwikkeling leidt tot een versterking van het openbaar gebied.

D. Milieu en omgevingsfactoren

- Op de locatie is een goed woon-, werk- en leefklimaat gegarandeerd.
- Na realisatie van de herontwikkeling blijft voor de omgeving een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.
- Als gevolg van de herontwikkeling worden geen bestaande bedrijven onevenredig belemmerd in hun bedrijfsvoering. Bij belemmeringen voorziet de ontwikkeling in maatregelen om die belemmeringen op te heffen.

E. Duurzaamheid

- Er wordt op eigen terrein voorzien in adequate voorzieningen voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater.
- De groenelementen en de waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plan dragen eveneens bij aan de verbetering van het klimaat.
- Er wordt ten aanzien van tenminste 3 van de Venlo Principes (Ambitieweb Venlo Principes) een significante inspanning geleverd (niveau 2) op het gebied van duurzaamheid en ten aanzien van tenminste 1 van de Principes wordt voldaan aan niveau 3 (maximaal en meerwaarde creatie).
- Indien niet kan worden voldaan aan het vorige punt, wordt gemotiveerd waarom daar redelijkerwijs niet aan kan worden voldaan.
- De ontwikkeling voorziet in klimaatbestendig bouwen.

F. Cultuurhistorie

- Er wordt voorzien in hergebruik van monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan wordt gemotiveerd waarom dat het geval is.
- De herontwikkeling zorgt voor een versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en/of elementen.

G. Verkeer en parkeren

- Er wordt voorzien in een goede verkeerskundige ontsluiting van het gebied.
- Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, binnen de begrenzing van de ontwikkeling, conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018). Wanneer niet kan worden voldaan aan het vorige punt wordt aangetoond dat in het openbaar gebied voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn, dan wel hoe op een andere geschikte wijze wordt voorkomen dat parkeeroverlast wordt voorkomen.

H. Dialoog met de omgeving (participatie)

- Er wordt aangetoond op welke wijze de dialoog met de omgeving en overige belanghebbenden is gevoerd.
- Er wordt aangetoond welke resultaten de hiervoor bedoelde dialoog heeft opgeleverd en of en zo ja, hoe met die resultaten rekening is gehouden in het plan.

5. Locatiespecifieke doelstellingen voor (her)ontwikkeling

In aanvulling c.q. ter nadere uitwerking van voorgaande doelstellingen gelden de volgende locatiespecifieke doelstellingen. Voor deze locaties geldt dat aan alle locatiespecifieke doelstellingen moet worden voldaan.

Locatie Venloseweg-Hoogstraat-Veldstraat (voormalig TMI/Hekkens)

- De ontwikkeling van deze locatie is gericht op woningbouw, overwegend in de vorm van grondgebonden woningen van verschillende woningtypologieën, met een goed functionerende en veilige ontsluitingsstructuur, ook voor fietsers.
- De wijk heeft een openbaar karakter.
- Bij de uitwerking van het plan wordt voorzien in een versterking van de groen-blauwe bassistruktuur.

Locatie Roermondseweg-Oude Kruier-Tabaksplant-Spoorstraat (voormalig A&P)

- De ontwikkeling van deze locatie is gericht op extensieve woningbouw met grondgebonden woningen.
- De voorgevel van de woningen wordt georiënteerd op de weg.
- Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats.

Locatie Raadhuislaan-De Drink-Industriestraat (voormalig gemeentehuis)

- Het initiatief betreft een passende centrumfunctie voor het hoofdgebouw;
- Het initiatief draagt bij aan het behouden en versterken van de leefbaarheid in de wijk;
- De ontwikkeling moet voldoende basis vormen voor een duurzame invulling van het voormalige gemeentehuis, waarmee instandhouding van de monumentale voorbouw op lange termijn is gediend.
- Als onderdeel van de ontwikkeling wordt geborgd dat geen gebruik wordt gemaakt van openbare parkeerplaatsen.
- Een invulling met zelfstandige kantoren wordt voor deze locatie niet gezien als passend binnen c.q. als bijdrage aan de ruimtelijke structuur en gebiedsdoelen voor het gebied.

Locatie Gulickstraat-Van Wevelickhovenstraat-Broeklaan-Kerkhoflaan

- De ontwikkeling van deze locatie is gericht op extensieve woningbouw met grondgebonden woningen.
- De voorgevel van de woningen wordt georiënteerd op de weg.
- Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats.