



bestemmingsplan

Paraplubestemmingsplan Reguleren Onbenutte Plan capaciteit Wonen | Analoge Bestemmingsplannen



REGELS

Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWONEN-
Status: ontwerp
Datum: 1 mei 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Algemene bepalingen	7
Artikel 2	Begrippen	9
Artikel 3	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 4	Aanvulling en wijziging begrippen	11
Artikel 5	Herziening regels Arcen en Velden	12
Artikel 6	Herziening regels Bedrijventerreinen	13
Artikel 7	Herziening regels Belfeld	14
Artikel 8	Herziening regels Blerick, Hout-Blerick en Boekend	15
Artikel 9	Herziening regels Tegelen en Steyl	16
Artikel 10	Herziening regels Venlo	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 12	Algemene bouwregels	20
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepalingen

1.1 Van toepassingsverklaring

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen' blijven de regels en bijbehorende verbeeldingen van de bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, zoals vastgesteld conform onderstaand overzicht, van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in dit bestemmingsplan en met dien verstande dat:

- a. de regels als opgenomen in Artikel 4 gelden voor alle in dit artikel (Artikel 1) genoemde plannen, net als de regels in Hoofdstuk 1, Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4;
- b. voor wat betreft de regels in artikel 5 tot en met Artikel 10 geldt dat die regels slechts van toepassing zijn voor de in dit artikel (Artikel 1) genoemde plannen, voor zover dat in dit artikel (navolgende tabellen) is aangegeven.

1.2 Arcen en Velden (incl. Lomm, Hasselderheide en Schandelo)

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Arcen Dorp 2005	6 juli 2005	5.1
Lomm	20 juli 2009	5.2
Meulenveld	18 juni 2009	5.3
Velden - Hasselderheide	20 juli 2009	5.4
Vilgert	18 juni 2009	5.5
Nieuw Villigerveld	13 oktober 2009	5.6

1.3 Belfeld

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Niet van toepassing		

1.4 Blerick, Hout-Blerick, Boekend

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Niet van toepassing		

1.5 Tegelen en Steyl

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Op de Heide	2 juli 2008	9.1

Kloosterdorp Steyl	24 september 2008	9.2
Steyl	2 juli 2008	9.3
Windhond	16 oktober 1972	9.4

1.6 Venlo

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Maaswaard	17 december 2008	10.1
Q4	2 juli 2008	10.2

1.7 Bedrijventerreinen

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Floriade / Greenpark	24 september 2009	6.1
Océ en omgeving	17 december 2008	6.2
Sevenumseweg 1, Trade Port Noord en Zaarderheiken		6.3
Bedrijvenpark Trade Park Noord	25 september 2004	6.4
Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst	25 januari 2006	6.5

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 plan:

het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen' met identificatienummer NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWONEN- van de gemeente Venlo.

2.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.3 bedrijfswoning en/of dienstwoning:

Een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende bouwwerk of terrein noodzakelijk is.

2.4 bestaande legale situatie:

op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

2.5 huishouden:

de bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

2.6 vervangende nieuwbouw:

het op hetzelfde perceel bouwen van een woning na sloop van een bestaande woning.

2.7 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

2.8 woning / wooneenheid:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 3 Wijze van meten

Niet van toepassing

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Aanvulling en wijziging begrippen

4.1 Begrip 'bedrijfswoning' en/of 'dienstwoning'

- a. voor zover in de regels van de in Artikel 1 genoemde plannen géén begrip 'bedrijfswoning' en/of 'dienstwoning' is opgenomen, wordt het begrip 'bedrijfswoning' en/of dienstwoning als opgenomen in artikel 2.3 daar aan toegevoegd, en;
- b. voor zover in de regels van de in artikel Artikel 1 genoemde plannen een begrip 'bedrijfswoning' en/of 'dienstwoning' is opgenomen, waarvan de begripsomschrijving afwijkt van het bepaalde in artikel 2.3, wordt dit begrip en de bijbehorende begripsomschrijving vervangen door het bepaalde in artikel 2.3, met dien verstande dat de begripsomschrijving van het begrip 'agrarische bedrijfswoning' als opgenomen in de Artikel 1 genoemde bestemmingsplannen gehandhaafd blijft.

Artikel 5 Herziening regels Arcen en Velden

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

5.1 Arcen Dorp 2005

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a

5.2 Lomm

Bestemming Gemengd

- a. artikel 9.1 sub c wordt gewijzigd in: 'wonen, mits sprake is van een legale bestaande woonfunctie in het pand';
- b. aan artikel 9.2.1 wordt als sublid toegevoegd: 'gestapelde woningen zijn niet toegestaan';

Bestemming Wonen

- c. aan artikel 14.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aangesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd en is bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';

5.3 Meulenveld

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a

5.4 Velden - Hasselderheide

Bestemming Agrarisch

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a

5.5 Vilgert

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a

5.6 Nieuw Villigerveld

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a

Artikel 6 Herziening regels Bedrijventerreinen

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

6.1 Floriade / Greenpark

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a

6.2 Océ en omgeving

- a. aan artikel 19.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aangesloten dan wel patio woning) gehandhaafd en is bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
- b. aan artikel 19.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

6.3 Sevenumseweg 1, Trade Port Noord en Zaarderheiken

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a

6.4 Bedrijvenpark Trade Park Noord

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a

6.5 Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a

Artikel 7 Herziening regels Belfeld

Niet van toepassing

Artikel 8 Herziening regels Blerick, Hout-Blerick en Boekend
Niet van toepassing

Artikel 9 Herziening regels Tegelen en Steyl

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

9.1 Op de Heide

Bestemming Wonen

- a. aan artikel 13.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aangesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd en is bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
- b. aan artikel 13.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan';

Bestemming Wonen - 1

- c. aan artikel 14.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aangesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd en is bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';

9.2 Kloosterdorp Steyl

Bestemming Wonen

- a. aan artikel 16.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd en is bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
- b. aan artikel 16.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

9.3 Steyl

Bestemming Gemengd

- a. artikel 9.1 sub d wordt gewijzigd in: 'wonen, uitsluitend op de verdieping, mits sprake is van één of meer legale bestaande woningen in het pand en waarbij geldt dat niet meer dan één woning per verdieping is toegestaan';

Bestemming Wonen

- b. aan artikel 19.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd en is bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
- c. aan artikel 19.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

9.4 Windhond

Bestemming Industrie- en Handelsdoeleinden, met voorterrein

- a. aan artikel 7, onderdeel c wordt als sublid toegevoegd: 'er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gebouwd';

Bestemming Gebied voor kwekerij

- b. aan artikel 8 wordt als sublid toegevoegd: 'er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen

worden gebouwd'.

Artikel 10 Herziening regels Venlo

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

10.1 Maaswaard

Bestemming Gemengd

- a. aan artikel 4.2.1 wordt als sublid toegevoegd: 'voor het bouwen van woningen geldt dat bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd moet blijven en bij vervangende nieuwbouw maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

10.2 Q4

Bestemming Centrum (C)

- a. artikel 3.1 sub f wordt gewijzigd in: 'wonen, uitsluitend op de verdieping, mits sprake is van één of meer legale bestaande woningen in het pand en met dien verstande dat in dat geval maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan';

Bestemming Gemengd-1 (GD1)

- b. aan artikel 4.2.1 wordt als sublid toegevoegd: 'voor het bouwen van woningen geldt, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'oriëntatie hoofdbebouwing', dat bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd moet blijven en bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

Bestemming Gemengd-2 (GD2)

- c. aan artikel 5.2.2 wordt als sublid g toegevoegd: 'voor het bouwen van woningen geldt dat bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd moet blijven en bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.
- d. aan artikel 5.2.2 wordt als sublid h toegevoegd: 'het bepaalde in sub g geldt niet voor de gronden gelegen tussen Maaskade, Bolwaterstraat en Lichtenberg en de gronden gelegen tussen Maaskade, Bolwaterstraat en Ginkelstraat.

Bestemming Wonen

- e. aan artikel 13.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Meer woningen per verdieping

Daar waar op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, meer woningen aanwezig zijn dan toegelaten op grond van de regels als opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze regels, mag het aantal legale bestaande woningen als het maximum toelaatbare aantal woningen worden aangehouden.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Meer woningen per verdieping

Daar waar op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, meer woningen aanwezig zijn dan toegelaten op grond van de regels als opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze regels, mag het aantal legale bestaande woningen als het maximum toelaatbare aantal woningen worden aangehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen'



bestemmingsplan

Paraplubestemmingsplan Reguleren Onbenutte Plan capaciteit Wonen | Analoge Bestemmingsplannen



TOELICHTING

Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWONEN-
Status: ontwerp
Datum: 1 mei 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Achtergrond	8
1.2	Doel	9
1.3	Begrenzing plangebied	9
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	10
1.5	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Beleidskader	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Rijksbeleid	13
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	14
2.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 3	Milieuaspecten	21
3.1	Milieu	21
3.2	Water	21
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	21
3.4	Natuurwaarden	22
Hoofdstuk 4	Juridische opzet	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Wettelijk kader	23
4.3	Verhouding tot geldende bestemmingsplannen	23
4.4	De regels	23
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Economische uitvoerbaarheid	25
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 6	Procedure	27
6.1	De te volgen procedure	27
6.2	Vooroverleg en inspraak	27
6.3	Vaststelling	28

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente Venlo heeft in de afgelopen periode gemerkt dat de huidige kaders in haar bestemmingsplannen te ruim zijn vormgegeven om haar woonbeleid optimaal te kunnen reguleren. Hierbij dient onder meer te worden gewezen op het feit dat vaak een grote hoeveelheid aan woningen worden toegevoegd in panden met een brede bestemming. Denk aan kantoorpanden die hun functie verliezen en waar op de verdieping de woonbestemming rechtstreeks toegestaan is, welke zonder verdere toetsing getransformeerd worden naar woningen. Ook bieden veel bestemmingsplannen de mogelijkheid om grondgebonden woningen om te zetten naar gestapelde woning door woningsplitsing, zonder dat daarvoor een vergunning nodig is en/of een afweging kan worden gemaakt of dat wenselijk is. Het hanteren van deze systematiek was in het verleden een gebruikelijke wijze om bestemmingsplannen vorm te geven. Doordat in de afgelopen jaren sprake is geweest van een voortgaande groei, leidde deze systematiek zelden tot ongewenste situaties. De afgelopen jaren heeft de gemeente Venlo echter gemerkt dat met deze systematiek de doelen in het kader van het woonbeleid en de ruimtelijke kwaliteit niet afdoende kunnen worden nagestreefd. Immers, indien het bestemmingsplan het toelaat om een groot kantoorpand te transformeren naar wooneenheden, kunnen in één klap een groot aantal woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Hoewel er nog sprake is van een huishoudensgroei in Venlo is het van belang dat hetgeen wordt toegevoegd ook past bij de bevolkingssamenstelling van Venlo. Voor woningen met de juiste kwaliteit (passend bij de woningbehoefte) is ruimte, voor meer van hetzelfde in segmenten waar op termijn een overschot te verwachten is, niet.

Nu heeft de gemeente bij dergelijke situaties niet de mogelijkheid om een kwantitatieve en kwalitatieve afweging te maken. Deze ontwikkeling is niet wenselijk omdat de gemeente Venlo de huidige planvoorraad en de toekomstige vraag naar woningen graag in de hand wil houden en meer met elkaar in balans wil brengen.

Er ligt een enorme kwalitatieve opgave. Ons woningbouwprogramma sluit onvoldoende aan op de woningbehoefte. Het in balans brengen van het woningbouwprogramma is echter lastig te realiseren als er parallel hieraan ongelimiteerd en zonder toetsing op kwaliteit wooneenheden ontwikkeld kunnen worden in bestaand vastgoed. Gelet op het feit dat de huidige bestemmingsplansystematiek ongewenste gevolgen heeft voor het woonbeleid, heeft de gemeente Venlo onderhavig paraplubestemmingsplan opgesteld waarmee meerdere bestemmingsplannen kunnen worden herzien. De gemeente Venlo beoogt meer grip te krijgen op kwaliteit, kwantiteit en fasering van woningbouwinitiatieven. Dit paraplubestemmingsplan heeft betrekking op het stedelijk gebied van de gemeente Venlo.

De gemeente Venlo beoogt om met dit paraplubestemmingsplan de regie op de woningmarkt te behouden en de lange termijn visie van de stad te waarborgen. Indien de huidige plansystematiek wordt voortgezet en daarmee ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd, is er een reëel risico dat het woningaanbod stijgt met toevoegingen die niet toekomstbestendig zijn en niet aansluiten op de woningbehoefte. Leegstand en verpaupering van de Venlose woonomgeving liggen dan op de loer.

1.1 Achtergrond

In de gemeente Venlo vigeren een groot aantal bestemmingsplannen. De woonbestemmingen in de plannen bevatten verschillende gebruiksregels en bouwregels. Ook verschillen de begripsomschrijvingen van elkaar. In een aantal vigerende bestemmingsplannen zijn inmiddels regels opgenomen waarin wordt aangegeven dat op een bepaalde locatie slechts een bepaald aantal wooneenheden zijn toegestaan. Echter, in het merendeel van de bestemmingen van deze vigerende bestemmingsplannen zijn geen regels opgenomen omtrent gebruikswijziging van een bestaand gebouw naar wonen. Deze mogelijkheid is met name opgenomen binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Centrum', 'Horeca' en 'Maatschappelijk'.

Op 21 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Venlo de 'Woonvisie 2016-2021' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt aangegeven dat de huishoudingssamenstelling in de gemeente Venlo sterk veranderd. Zo is gebleken dat er meer ouderen en minder jongeren in Venlo wonen. Door de toenemende vergrijzing wordt de gemeente Venlo geconfronteerd met veranderende woonvoorkeuren en zal de toegankelijkheid van de woningvoorraad steeds belangrijker worden. De verwachting is dat op termijn eerst het aantal inwoners en later het aantal huishoudens zal afnemen. Vanwege de verwachte afname van de bevolking en huishoudens is de gemeente Venlo door de overheid aangemerkt als een 'anticipeerregio' op basis waarvan zij tijdig en gericht dient in te spelen op de kansen en uitdagingen die de bevolkingsdaling in haar gemeente met zich meebrengt. Doordat de gemeente Venlo is aangemerkt als een anticipeerregio, dient zij op tijd in te spelen op de bevolkingsdaling en de daarmee gepaard gaande veranderende woonbehoefte.

Daarbij heeft de gemeente Venlo enkel het voornemen om mee te werken aan het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die daadwerkelijk aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en ruimte biedt aan de gewenste doelgroepen, waaronder studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. De gemeente zal zich specifiek richten op het faciliteren van kwalitatief hoogwaardige woningbouwplannen voor specifieke doelgroepen.

De gemeente Venlo zal op den duur dus minder woningen nodig hebben. De grootste opgave zit vooral in het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die een bijdrage leveren aan het behoud van specifieke doelgroepen in haar gemeente. Indien de huidige werkwijze wordt voortgezet en ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, zullen in de toekomst veel woningen leeg komen te staan in Venlo. Derhalve beoogt de gemeente Venlo maatregelen te treffen om te voorkomen dat woningen met weinig toekomstwaarde aan de woningmarkt worden toegevoegd.

Om in de toekomst ongewenste woningtoevoegingen tegen te gaan, dient dit te worden uitgesloten binnen de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Venlo. Vanuit het oogpunt van een uniforme regeling, die rechtszekerheid biedt en duidelijk is voor alle inwoners en een goede basis geeft om op te treden tegen het ongelimiteerd toevoegen van woningen, is het voorliggende parapluplan opgesteld. Daarmee beoogt de gemeente Venlo een goed leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen. Met behulp van deze nieuwe regelgeving kan de gemeente uniform sturen op het al dan niet toevoegen van woningen.

De gemeente Venlo streeft ernaar om uiterlijk in 2020 alle bestemmingsplannen aan te passen. Daarvoor is het echter niet noodzakelijk om alle bestemmingsplannen opnieuw te laten vaststellen. Het wijzigen van alle bestemmingsplannen in het stedelijk gebied van de gemeente Venlo, kan mogelijk worden gemaakt middels het vaststellen van één

overkoepelend bestemmingsplan, specifiek gericht op één/of meerdere facetten, namelijk onderhavig parapluplan. Dit parapluplan vervangt de bepalingen omtrent 'wonen' in de vigerende bestemmingsplannen en voorziet in één uniforme regeling voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

1.2 Doel

Het voorliggende parapluplan voorziet in één eenduidige regeling voor alle analoge bestemmingsplannen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Venlo waarin woonbestemmingen zijn opgenomen. Hiermee wordt beoogd om één uniforme regeling op te nemen voor het stedelijk gebied van de gemeente Venlo. Voor die regeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor bestemmingen die wonen toestaan naast andere (hoofd)functies, zoals bijvoorbeeld centrum- en gemengde bestemmingen, wordt de woonfunctie - voor zover het aantal woningen niet is gemaximeerd - beperkt tot panden waarin reeds één of meer legale bestaande woningen aanwezig zijn. In die panden wordt dan nog maximaal één woning per bouwlaag toegestaan.
- Binnen andere bestemmingen, zoals een horeca- of detailhandelsbestemming waarbinnen een bepaalde vorm van wonen is toegestaan, wordt ook slechts nog wonen toegestaan voor zover reeds één of meer legale bestaande woningen aanwezig zijn. In die panden wordt dan ook nog maar maximaal één woning per bouwlaag toegestaan.
- Omzetting van bestaande grondgebonden woningen naar gestapelde woningen wordt uitgesloten, voor zover de geldende bestemmingsplannen daar niet in voorzien. Voor bestaande gestapelde woningbouw wordt het aantal woningen beperkt tot maximaal één per bouwlaag.
- Bestaande legale gestapelde woningbouwcomplexen waarin meer dan één woning per bouwlaag aanwezig is, worden niet onder het overgangsrecht gebracht. Voor dergelijke complexen mogen de bestaande woningaantallen (bij herbouw) worden gehandhaafd, zo is vastgelegd in de algemene regels van het plan (12.1 en 13.1).
- Voorgaande uitgangspunten gelden niet voor bedrijfswoningen.

1.3 Begrenzing plangebied

De gemeente Venlo stelt drie parapluplannen op welke betrekking hebben op het stedelijk gebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van bestemmingsplannen die in dezelfde periode in procedure zijn als onderhavige bestemmingsplannen of op korte termijn alsnog worden herzien. Met betrekking tot het aspect onbenutte capaciteit zullen parapluplannen worden opgesteld ten behoeve van de bestaande digitale plannen welke digitaal zullen worden herzien, bestaande analoge plannen welke op papier zullen worden herzien en bestaande beheersverordeningen welke middels een beheersverordening zullen worden herzien.

Onderhavig parapluplan richt zich op de analoog vastgestelde (wijzigings)plannen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Venlo. Deze plannen zullen op papier worden herzien omdat het destijds nog niet verplicht was om het betreffende plan digitaal vast te stellen. Onderhavig parapluplan is ook van toepassing op vigerende wijzigingsplannen omdat wijzigingsplannen na vaststelling ingevolge artikel 3.6 lid 3 Wro worden geacht onderdeel uit te maken van het moederplan, waardoor ze vervolgens ook partieel kunnen worden herzien met een paraplubestemmingsplan.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden de navolgende analoge plannen, die met dit parapluplan partieel worden herzien:

Arcen en Velden (incl. Lomm, Hasselderheide en Schandelo)

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Arcen Dorp 2005	6 juli 2005
Lomm	20 juli 2009
Meulenveld	18 juni 2009
Vilgert	18 juni 2009
Nieuw Villigerveld	13 oktober 2009
Velden - Hasselderheide	20 juli 2009

Belfeld

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Niet van toepassing	

Blerick, Hout-Blerick, Boekend

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Niet van toepassing	

Tegelen en Steyl

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Op de Heide	2 juli 2008
Kloosterdorp Steyl	24 september 2008
Steyl	2 juli 2008
Windhond	16 oktober 1972

Venlo

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Maaswaard	17 december 2008
Q4	2 juli 2008

Bedrijventerreinen

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Floriade / Greenpark	24 september 2009
Océ en omgeving	17 december 2008
Sevenumseweg 1, Trade Port Noord en Zaarderheiken	??
Bedrijvenpark Trade Park Noord	25 september 2004
Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst	25 januari 2006

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 3 komen de milieu-, water- en omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 4 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen en komt ten slotte in hoofdstuk 6 de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk worden de belangrijke beleidsdocumenten, op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, toegelicht die gerelateerd zijn aan het toevoegen van woningen aan de woningmarkt en het wijzigen van het gebruik van bestaande panden naar wonen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nederlandse overheid heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ambities vastgelegd waarin uiteengezet wordt hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Deze ambities heeft het Rijk verwoord in rijksdoelen en vervolgens aangegeven welke nationale belangen daarbij in het geding zijn. Een element dat in deze structuurvisie nadere aandacht krijgt, betreft de woningbouwprogrammering. Hierbij is van belang dat er gezorgd moet worden voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt aangegeven dat de bevolkingsgroei voor Nederland als geheel zal stagneren vanaf het jaar 2035. Ten gevolge van deze ontwikkeling zal de beroepsbevolking afnemen en het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen. Voorts wordt gewezen op het feit dat vraag en aanbod van woningen, bedrijventerrein en kantoren zowel op kwantitatief als op kwalitatief niveau niet overal in evenwicht zijn. Deze onbalans leidt tot leegstand en verloedering. Daarmee dient de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied, meer aandacht te krijgen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden 13 nationale belangen benoemd die in de hedendaagse maatschappij extra aandacht dienen te krijgen. Geen van die nationale belangen raken direct aan onderhavig planvoornemen. Derhalve moet worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de 13 nationale belangen welke in onderhavige structuurvisie naar voren worden gebracht.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Concreet vormt het Barro een nadere concretisering van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De 13 nationale belangen welke in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden uiteengezet, komen in het Barro wederom naar voren. Het Barro borgt deze nationale belangen op juridische wijze. Verdere uitwerking heeft vervolgens plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro).

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Gezien de aard van het planvoornemen en de in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening geregelde onderworpen vormen deze geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, welke efficiënt ruimtegebruik nastreeft. De achterliggende gedachte van deze ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in beeld wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Daarop aansluitend geldt als uitgangspunt dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit aandacht te besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. Onderhavig planvoornemen, het opstellen van een parapluplan, vormt geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Dit neemt niet weg dat onderhavige ontwikkeling zal voorzien in een betere sturing op de kwantiteit van het woningaanbod.

2.2.4 Conclusie

Met onderhavig planvoornemen, het opstellen van een parapluplan, wordt in overeenstemming gehandeld met het Rijksbeleid. Indien onderhavig parapluplan in werking treedt, worden daarmee de nationale belangen niet geschaad. Derhalve moet worden geconcludeerd dat dit parapluplan past binnen het rijksbeleid.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is op 12 december 2014 door de Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is een visie verankerd waarin centraal wordt gesteld welke elementen aandacht dienen te krijgen om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren. Het POL streeft ernaar om het leef- en vestigingsklimaat van de provincie Limburg te verbeteren en op een doelmatigere wijze vorm te geven om zo burgers en bedrijven aan te trekken zodat zij zich kunnen vestigen in de Limburgse regio. Voorts worden in het POL zes essentiële elementen aan het licht gebracht welke in het POL nader worden uiteengezet, namelijk: het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Het POL heeft vier wettelijke functies, namelijk: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). Concreet richt het POL zich enkel op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Dit sluit aan bij de basisfilosofie en tevens bij de aanpak die de rijksoverheid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar voren heeft gebracht. Daar worden immers 13 nationale belangen benoemd welke in de hedendaagse maatschappij extra aandacht dienen te krijgen.

Voorts worden in het POL twee belangrijke principes uiteengezet welke in het hedendaagse omgevingsbeleid zijn verankerd, namelijk:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Provinciale Staten heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarop aansluitend is deze omgevingsverordening op 11 november 2016 op een aantal punten gewijzigd. Deze omgevingsverordening voorziet in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over de regionale structuurvisies voor onder meer het thema wonen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. In deze verordening wordt aangegeven dat een bepaald ruimtelijk plan niet mag voorzien in ontwikkelingen die vallen onder het thema wonen indien deze niet in lijn zijn met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Het thema 'wonen' is in onderhavige Omgevingsverordening Limburg 2014 nader uitgewerkt. In artikel 2.4.2 lid 1 wordt namelijk aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg, niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De gemeenteraden van de gemeenten die zijn gelegen binnen de POL-regio Noord-Limburg hebben in 2016 de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' vastgesteld. Met deze structuurvisie beogen de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing te geven aan de regionale woningmarkt. Voorts biedt deze regionale structuurvisie de basis voor de te maken bestuursafspraken.

In de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' hebben de gemeenten in de Noord-Limburgse regio vijf pijlers geformuleerd welke in het woonbeleid hoog op de agenda staan. Deze pijlers luiden als volgt: een gezonde woningmarkt in balans, nieuwbouw naar behoefte, de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer, goed wonen voor iedereen, maar extra aandacht voor..., en een levensloopvriendelijk en duurzame

regio. In deze pijlers wordt onder meer aangegeven dat het aantal nieuwbouwplannen in een gezonde verhouding dient te staan tot de kwantitatieve behoefte. Dat betekent dat plancapaciteit moet worden teruggebracht en alleen plannen mogen worden toegevoegd indien deze echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio.

Met inachtneming van de uitgangspunten welke in de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg worden gesteld, moet worden opgemerkt dat onderhavig voornemen in overeenstemming handelt met deze uitgangspunten.

2.3.3 Conclusie

Met onderhavig parapluplan wordt geheel in overeenstemming gehandeld met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Met onderhavig planvoornemen wordt immers voorkomen dat ongebreideld woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd zodat de verhouding tussen de plancapaciteit en de kwantitatieve behoefte zoek raakt. Deze onbalans probeert de gemeente Venlo te voorkomen door met onderhavig parapluplan strakke kaders te bieden waarbinnen het ongelimiteerd toevoegen van woningen in panden met een brede bestemming wordt voorkomen. Derhalve moet worden geconcludeerd dat onderhavig parapluplan juist niet voorziet in het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, maar juist het tegenovergestelde probeert te bewerkstelligen. Het provinciale beleid staat dus niet in de weg aan de intrede van onderhavig parapluplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische visie 2030

De gemeente Venlo heeft in maart 2010 de 'Strategische Visie 2030' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente Venlo er naar streeft om in haar gemeente te beschikken over een mix van het hebben van een aantrekkelijke binnenstad en een ligging in een groene omgeving. Deze kenmerken zullen van de gemeente Venlo een aantrekkelijke plek maken om te wonen, als bedrijf te vestigen of om als gast te bezoeken. Voorts geeft de gemeente Venlo in deze structuurvisie aan dat het wonen in Venlo voorziet in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Iedere wijk in de gemeente kent voldoende goede betaalbare woningen. De woningopbouw welke in 2010 aanwezig was, zorgde voor een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit van iedere kern en wijk. Dat betekent, mede gelet op de wens om te komen tot een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw en meer koopkracht te behouden binnen de regio, dat er extra aandacht is voor woningbouw binnen het bovenste segment van de lokale woningmarkt en studentenhuisvesting.

Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie zich richt op het beschikken over een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en het behouden van de koopkracht binnen de regio. Onderhavig parapluplan handelt in lijn met deze gedachtegang door het ongelimiteerd toevoegen van woningen te voorkomen en zich juist te specificeren op het mogelijk maken van woningbouwplannen waar daadwerkelijk behoefte aan is. Door middel van het parapluplan zal de gemeente een kwantitatief en kwalitatief afwegingskader tot haar beschikking krijgen waarmee zij zelf het toevoegen van woningen in de hand houdt.

2.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie

De gemeenteraad van de gemeente Venlo heeft op 25 juni 2014 de 'Ruimtelijke Structuurvisie' vastgesteld. De Ruimtelijke Structuurvisie moet worden aangemerkt als een logisch uitvloeisel van de Strategische Visie 2030. Deze Ruimtelijke Structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land. Concreet komt in deze structuurvisie naar voren hoe de gemeente haar omgeving in de komende jaren wil inrichten, bebouwen en gebruiken. In deze Ruimtelijke Structuurvisie wordt voor een groot aantal gebieden in de gemeente Venlo aangegeven welke doelen worden nagestreefd.

2.4.3 Woonvisie 2016-2021

Op 21 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Venlo de 'Woonvisie 2016-2021' vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In deze woonvisie wordt het lokale woonbeleid nader uitgewerkt voor de gemeente Venlo op basis van de bestaande

afspraken in de Regionale Structuurvisie. Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen. De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

In deze structuurvisie wordt aangegeven dat de huishoudingssamenstelling in de gemeente Venlo sterk veranderd. Zo is gebleken dat er meer ouderen en minder jongeren in Venlo wonen. Door de toenemende vergrijzing wordt de gemeente Venlo geconfronteerd met veranderende woonvoorkeuren en zal de toegankelijkheid van de woningvoorraad steeds belangrijker worden. Vanwege de verwachte afname van de bevolking en huishoudens is de gemeente Venlo door de overheid aangemerkt als een 'anticiperregio' op basis waarvan zij tijdig en gericht dient in te spelen op de kansen en uitdagingen die de bevolkingsdaling in haar gemeente met zich meebrengt. Doordat de gemeente Venlo is aangemerkt als een anticiperregio, dient zij op tijd in te spelen op de bevolkingsdaling en de daarmee gepaard gaande veranderende woonbehoefte.

Daarom heeft de gemeente Venlo enkel het voornemen om mee te werken aan het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die daadwerkelijk aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en ruimte biedt aan de gewenste doelgroepen, waaronder studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. De gemeente zal zich specifiek richten op het faciliteren van kwalitatief hoogwaardige woningbouwplannen voor specifieke doelgroepen.

2.4.4 Dynamische woningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarmee de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Woonvisie regio Venlo 2011-2015 en de Strategische Visie 2030. De DWP is op 26 april 2011 vastgesteld in het college van B&W.

De DWP heeft als doel de beleidslijnen uit bovengenoemde bestuursdocumenten te verfijnen naar de feitelijke situatie en af te stemmen op de actuele vraag. In het DWP wordt geconstateerd dat sprake is van een overschot aan nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de vraag. Tevens blijkt dat het totaal van de plannen meer dan noodzakelijk inzet op gestapelde woningen (appartementen).

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven, mede omdat de nota is opgesteld in een periode dat de woningmarkt ernstig op slot zat.

Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Vanuit de gemeente wordt niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering is mogelijk na overleg.

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een B&W besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Voor deze plannen staat onderling gesprek centraal, om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

De dynamische woningbouwprogrammering biedt de gemeente Venlo handvaten om haar aanwezige plancapaciteit in verhouding te brengen tot de kwantitatieve woningbehoefte. Onderhavig parapluplan handelt in lijn met deze gedachtegang door het ongelimiteerd

toevoegen van woningen te voorkomen en zich juist te specificeren op het mogelijk maken van woningbouwplannen waar daadwerkelijk behoefte aan is. Door middel van het parapluplan zal de gemeente een kwantitatief en kwalitatief afwegingskader tot haar beschikking krijgen waarmee zij zelf het toevoegen van woningen in de hand houdt.

2.4.5 Afwegingskader woningbouwprogramma

Om nieuwbouwplannen systematisch en puntsgewijs te kunnen toetsen, heeft de gemeente Venlo het 'Afwegingskader Woningbouwprogramma' vastgesteld. Dit puntensysteem biedt de gemeente houvast voor het toetsen van bepaalde nieuwbouwplannen. In dit puntensysteem zijn 15 toetsingscriteria opgenomen welke vervolgens inzicht geven in de vraag of een bepaald plan niet wenselijk is, te heroverwegen is of dat het plan direct kan worden uitgevoerd.

2.4.6 Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt in overeenstemming gehandeld met het gemeentelijk beleid. Het parapluplan streeft immers naar het voorkomen van het ongelimiteerd toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Dit past binnen de gemeentelijke structuurvisies van de gemeente Venlo waarin het creëren van een juiste verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt centraal staat.

Hoofdstuk 3 Milieuaspecten

3.1 Milieu

Onderhavig planvoornemen is gericht op het voorkomen van ongebreidelde woningtoevoeging in panden met een brede bestemming waarin onder andere het wonen als zodanig is toegestaan. De gemeente Venlo wil de hand houden aan het toevoegen van woningen op een bepaalde plek, waarbij zij de mogelijkheid krijgt om een kwalitatieve en kwantitatieve afweging te maken. Onderhavig voornemen is niet gericht op het toevoegen van milieugevoelige functies waardoor het aspect milieu geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2 Water

Een aspect dat moet worden belicht in het kader van het opstellen van een parapluplan, vormt de waterhuishouding. Heden ten dage vormt het aspect water een belangrijk onderdeel van de toelichting welke in het kader van een bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Belangrijke thema's die in dit kader spelen zijn het vasthouden van hemelwater in plaats van het direct afvoeren van hemelwater, het hergebruiken van water, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Onderhavig planvoornemen, het opstellen van een parapluplan om te voorkomen dat in de gemeente Venlo ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd in panden met een brede bestemming, voorziet niet in een uitbreiding van bebouwd oppervlak. Derhalve moet worden geconcludeerd dat het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen. Het wateraspect staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Om een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen, dient ook het aspect archeologie en cultuurhistorie nader te worden beschouwd. Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient ook aandacht te worden gevestigd op de vraag of deze ontwikkeling invloed heeft op de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Met onderhavig parapluplan worden geen nieuwe bodemingrepen uitgevoerd die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem. Daar komt bij dat de vigerende bestemmingsplannen extra bescherming bieden aan gronden indien wordt verwacht dat ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn. Immers, dan kan er vanuit gegaan worden dat ter plekke archeologische dubbelbestemmingen van kracht zijn. Hierbij dient in acht te worden genomen dat de vigerende bestemmingsplannen gewoon van kracht blijven en dat het parapluplan enkel een aanvullende werking heeft ten aanzien van het aspect wonen.

Geconcludeerd moet worden dat onderhavig planvoornemen geen invloed heeft op eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied van dit plan.

3.4 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan beschermden natuurwaarden welke eventueel in de directe omgeving van onderhavig plangebied zouden kunnen voorkomen. Hierbij moet onder meer worden gefocust op de aanwezigheid van beschermden diersoorten en hun verblijfplaatsen, maar ook op beschermden natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebieden. Aangezien onderhavige ontwikkeling enkel ziet op het partieel herzien van de planregels voor de binnen de gemeente geldende bestemmingen waarin het aspect wonen mogelijk wordt gemaakt en die herziening niet leidt tot fysieke ingrepen of een intensivering van het gebruik van deze panden, is het plan niet van invloed op beschermden diersoorten en hun verblijfplaatsen en beschermden natuurgebieden.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Inleiding

Het voorliggende parapluplan bestaat uit een plancontour, regels en een toelichting. De plancontour en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De plancontour en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

4.2 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

4.3 Verhouding tot geldende bestemmingsplannen

Onderhavig parapluplan voorziet in een partiële herziening van alle vigerende analoge bestemmingsplannen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Venlo. Het plangebied wordt begrensd door de hiervoor bedoelde plancontour. De geldende bestemmingsplannen blijven van kracht en er worden geen wijzigingen aangebracht in de diverse verbeeldingen. De regels worden slechts aangepast voor zover de regels van dit parapluplan dat bepalen. Voor het overige blijven de geldende plannen onverkort van kracht. Dit parapluplan dient daarom altijd te worden gelezen in samenhang met het geldende 'moederplan' en vice versa.

4.4 De regels

De regels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden alle analoge plannen binnen het gehele grondgebied van de gemeente, zoals genoemd in paragraaf 1.4, van toepassing verklaard. Daarnaast worden de in de regels voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het plan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn alle wijzigingen opgenomen die in de betreffende bestemmingsplannen worden aangebracht ten aanzien van woningtoevoeging en het wijzigen van het gebruik naar wonen. Per bestemmingsplan is een apart artikel opgenomen. Middels deze regels wordt het ongebreideld toevoegen van woningen in panden met een brede bestemming voorkomen. Op deze wijze dient ter realisatie van deze ontwikkeling een buitenplanse procedure te worden gevolgd. Op deze wijze kan ter zijner tijd worden getoetst aan het op dat moment geldende beleid ten aanzien van woningbouw. Op basis daarvan heeft de gemeente een kwalitatief en kwantitatief afwegingskader in handen om toekomstige ontwikkelingen aan het geldende beleid te toetsen.

In Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Om te bepalen of onderhavig planvoornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dient ook te worden getoetst aan de uitvoerbaarheid van dit voornemen. Hierbij dient onder meer aandacht te worden besteed aan de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking heeft op een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro en daarom is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het onderhavige parapluplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, geen kosten verbonden.

Daarnaast is voor de economische c.q. financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan het aspect planschade van belang. De planologische mogelijkheden voor het realiseren van woningen in de ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan geldende bestemmingsplannen, worden ingeperkt. Dit kan leiden tot een planologisch nadeel voor belanghebbenden, dat op grond van artikel 6.1 Wro mogelijk voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Indien een aanvraag om een tegemoetkoming in (plan)schade wordt ingediend, dan wordt op grond van artikel 6.3 Wro bij de beoordeling daarvan c.q. beslissing daarop ook rekening gehouden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om schade te voorkomen of te beperken. Met dit aspect en en met de belangen van belanghebbenden wordt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan rekening gehouden, door:

- tijdig duidelijk te maken dat de betreffende bestemmingsplannen worden gewijzigd en op welke punten dat het geval is, en;
- nog voldoende gelegenheid te bieden aan belanghebbenden om eventuele onbenutte planologische mogelijkheden voor het realiseren van woningen alsnog te benutten.

Concreet is op 9 januari 2019 een kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro gedaan, waarin wordt aangekondigd dat de geldende bestemmingsplannen worden herzien en daarbij de vooralsnog onbenutte planologische mogelijkheden om woningen te realiseren, worden ingeperkt. Vervolgens is op 22 mei 2019 bekend gemaakt dat met ingang van 23 mei 2019 gedurende zes weken een voorontwerp ter inzage wordt gelegd. In de betreffende bekendmaking is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan niet eerder dan 1 jaar na start inzage voorontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd (op zijn vroegst op 23 mei 2020). Daarmee is voldoende gelegenheid geboden om eventuele onbenutte planologische mogelijkheden alsnog aan te wenden. Worden geen stappen ondernomen om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die met onderhavig bestemmingsplan komen te vervallen, dan heeft men het risico op het vervallen van die mogelijkheden (passief) aanvaard en kan dit een aanvrager om tegemoetkoming in planschade worden tegengeworpen op grond van artikel 6.3 Wro.

Gezien het voorgaande, wordt het bestemmingsplan economisch uitvoerbaarheid geacht.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het parapluplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen jegens onderhavig planvoornemen.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Het parapluplan doorloopt de volgende procedure:

Voorontwerp

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening
- Inwinnen adviezen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Ontwerp

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
- Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling

- Vaststelling door de Raad
- Mogelijkheid reactieve aanwijzing
- Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding

Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

6.2 Vooroverleg en inspraak

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Gezien de relatief beperkte impact van dit parapluplan zijn op voorhand geen rijks- of provinciale belangen in het geding. Naar verwachting zullen het waterschap en de betrokken diensten van de provincie en het Rijk dan ook geen opmerkingen maken op dit bestemmingsplan, maar volledigheidshalve is het plan wel voor advies voorgelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorts ook ter inzage gelegd in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening.

De ingekomen reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van inspraak en vooroverleg die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

6.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van ...-...-2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met ...-...-2019, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ... zienswijzen tegen het plan ingediend. Voorts heeft de gemeente Venlo ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Dat heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd is vastgesteld.



LEGENDA

Plangebied

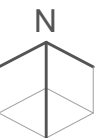


Plangebied

Verklaringen



ondergrond: BGT en BRK (09-01-2019)



Bestemmingsplan:

Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen

gemeente: Venlo

imro: NL.IMRO.09830000BP2019CAPWONEN-

tekenaar: J-H

status

dd. getekend

schaal: 1:60000

voorontwerp

30 april 2019

formaat: A3 (297 x 420 mm)

ontwerp

12 april 2020

Parklaan 21, 5261 LR Vught

_T 040 257 13 36 _ E info@tonnaer.nl _ I www.tonnaer.nl