

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Facetbestemmingsplan	4
1.3 Begrenzing plangebied	4
1.4 Proces	5
<b>Hoofdstuk 2 Onderbouwing</b>	<b>6</b>
2.1 Beleidskader	6
2.2 Onderbouwing Dienstenrichtlijn	11
2.3 Milieuaspecten	12
<b>Hoofdstuk 3 Juridische planopzet</b>	<b>13</b>
3.1 Inleiding	13
3.2 Systematiek bestemmingen	13
<b>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</b>	<b>15</b>
4.1 Economische uitvoerbaarheid	15
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de door de gemeenteraad van Venlo vastgestelde Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en het daaruit voortgekomen Uitvoeringsplan voor Blerick is bepaald dat stadsdeelcentrum Blerick een compactere structuur zal krijgen. Het doel hiervan is een toekomstbestendig (kern)winkelgebied. De gemeente Venlo wil derhalve de winkelleegstand terug dringen en nieuwe winkels op ongewenste locaties voorkomen. Daarom vindt de gemeente Venlo het van groot belang en bestaat het voornemen om onbenutte detailhandelscapaciteit buiten het kernwinkelgebied op termijn weg te bestemmen. De gemeenteraad heeft ter voorbereiding van de uitvoering van dat ruimtelijk beleid op 14 maart 2018 het kernwinkelgebied van Blerick vastgesteld en dit bekendgemaakt op 2 mei 2018.



Afbakening kernwinkelgebied Blerick

## 1.2 Facetbestemmingsplan

Een facetbestemmingsplan, ook wel "paraplubestemmingsplan" genoemd, is een bestemmingsplan waarbij het op dat moment geldende bestemmingsplan na de herziening van kracht blijft. Bij dit soort plannen gaat het vaak om een kleine correctie van een bestemming of van een bepaling. Het kan ook gaan om een aspect waarbij meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd worden herzien. Ten aanzien van het onderwerp dat het facetbestemmingsplan nader regelt, komen de regels ten aanzien van dat onderwerp in de onderliggende bestemmingsplannen te vervallen of gaan gelden als een nadere aanvulling op de reeds vigerende planregels. Het onderhavige facetbestemmingsplan grijpt alleen in op de planologisch bestaande, maar nog niet benutte, detailhandelsmogelijkheden. Overige bestemmingen en gebruiksmogelijkheden blijven dan ook gehandhaafd. De onderliggende bestemmingsplannen blijven ook gewoon gelden, met dien verstande dat er voor de detailhandelsmogelijkheden een aanpassing in de regeling (gebruiksmogelijkheden) wordt gedaan.

## 1.3 Begrenzing plangebied

Het facetbestemmingsplan geldt voor een aantal locaties binnen Blerick. Dit betreffen de volgende locaties:

- Alberdingk Thijmstraat 35
- Alberdingk Thijmstraat 39
- Alberdingk Thijmstraat 51
- Alberdingk Thijmstraat 55
- Alberdingk Thijmstraat 61
- Alberdingk Thijmstraat 67
- Dautzenbergstraat 73
- Dautzenbergstraat 79
- Mezenkampstraat 4
- Op den Akker 2 - 4
- Op den Akker 6 en 8
- Pepijnstraat 18
- Pepijnstraat 70
- Sint Hubertusplein 7
- Sint Hubertusplein 13
- Bilderdijkstraat 55
- Steegstraat 11
- Nieuwborgstraat 89
- Mezenkampstraat 29
- 1e Lambertusstraat 30
- Van Laerstraat 45
- Jacob Castsstraat 74a
- Laurentiusstraat 92
- Steegstraat 24
- Steegstraat 26
- Antoniuslaan 5
- Antoniuslaan 34a
- Witherenstraat, sectie M, nr 1224

## 1.4 Proces

Op 14 maart 2018 is door de gemeenteraad van Venlo ter specificering van het in 2015 vastgestelde Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 het kernwinkelgebied van Blerick vastgesteld. In 2020 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de panden met een detailhandelsbestemming die buiten het kernwinkelgebied van Blerick zijn gelegen. De panden die niet in gebruik waren ten behoeve van detailhandel zijn eind 2020 aangeschreven. Het betreft hier panden die leeg staan dan wel anders in gebruik zijn. In de aanschrijving is het voornemen tot aanpassing van de bestemming aangekondigd. De aanpassing van de bestemming bestaat eruit dat de detailhandelsbestemming mogelijk op termijn komt te vervallen. De pandeigenaren is de kans geboden om nog tot invulling van de bestemming te komen. Na circa 1 jaar na de aanschrijving wordt een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor de panden die dan niet in gebruik zijn ten behoeve van detailhandel is het voorstel de detailhandelsbestemming te laten vervallen.

Bij de terinzagelegging van onderhavig ontwerp bestemmingsplan zullen de pandeigenaren nogmaals schriftelijk worden geïnformeerd.

Voor de panden gelegen in het wijkcentrum Vastenavondkampstraat is een uitzondering gemaakt. Zowel vanuit het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 als vanuit het Masterplan Stadsdeel Ontwikkelingsplan Blerick wordt voor dit wijkcentrum namelijk ingezet op versterking (van de centrumvoorzieningen). Om toekomstige ontwikkelingen niet te blokkeren worden hier dus geen bestemmingen aangepast.

De panden gelegen aan de Kloosterstraat nummer 6, 8 en 10 hebben momenteel een centrumbestemming en vormen onderdeel van de hoofdwinkelstraat. Gelet op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst rondom het Antoniusplein en een eventuele betere verbinding tussen Kloosterstraat en de Maas wordt de bestemming op deze panden vooralsnog niet gewijzigd.

Tot slot krijgen twee panden de bestemming 'Wonen'. Op een van de twee panden ligt de aanduiding 'detailhandel'. Op het andere pand ligt de bestemming 'Gemengd'. De woningen zullen uitsluitend worden gebruikt als woning. De woning met de bestemming 'Gemengd' is reeds middels een omgevingsvergunning vergund. Voor de woning waarop de aanduiding 'detailhandel' is gelegen (aan de Alberdingk thijmstraat 35), is een aanvraag voor ingediend. De gemeente Venlo staat positief tegenover de aanvraag. Derhalve is deze locatie eveneens meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan wordt slechts de reeds toegestane juridisch-planologische situatie verankerd ten aanzien van de twee panden met de bestemming 'Wonen'.

## Hoofdstuk 2    Onderbouwing

### 2.1    Beleidskader

#### 2.1.1    Rijksbeleid

##### **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (uitgezonderd Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone). De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van circulaire economie en omschakeling naar kringlooplantbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Omgevingskwaliteit is daarmee het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het rijk. Met de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen. Het onderhavige plan gaat niet ten koste van deze belangen en sluit met name aan bij het belang van het realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie door te sturen op concentratie van winkelgebieden. Tevens geeft de NOVI richting met behulp van vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energiestrategie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

##### Afweging

Dit facetbestemmingsplan is in lijn met prioriteiten 2 en 3. Aan de andere prioriteiten wordt geen afbreuk gedaan. Het plan sluit aan bij de doelen van de NOVI.

## 2.1.2 Provinciaal beleid

### Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf.

#### *Hoofdopgaven*

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

#### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

#### Afweging

De POVI streeft naar vitale, aantrekkelijke centra door concentratie van voorzieningen in deze centra. De schaal van de voorzieningen dient te passen bij de schaal van de kern. Daarnaast wordt ingezet op het terugdringen van de leegstand. Onderhavig facetbestemmingsplan ziet op het wegbestemmen van ongebruikte detailhandel op specifieke locaties buiten het kernwinkelgebied van Blerick. Dit is in lijn met de doelen van de POVI.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

Zoals benoemd zijn de provinciale ambities en belangen vertaald naar juridisch bindende voorschriften in de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014. In de provinciale verordening is bijvoorbeeld vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en dat het verboden is om een bestemming te wijzigen waarmee permanente

bewoning van een recreatiewoning wordt mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn hieronder de van toepassing zijnde passages uit de provinciale omgevingsverordening opgenomen.

In de Omgevingsverordening Limburg is voor Noord-Limburg bepaald dat een ruimtelijk plan niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg. Dit moet verantwoord en regionaal afgestemd worden.

#### Afweging

De Omgevingsverordening bevat geen instructie om planologische bestaande maar niet ingevulde vierkante meters detailhandel weg te bestemmen. Het facetbestemmingsplan is niet in strijd met de Omgevingsverordening.

#### **Omgevingsverordening Limburg (2021)**

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 hebben de Provinciale Staten van Limburg van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding is voorzien op 1 oktober 2022 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het stedelijk gebied en meer specifiek binnne de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

#### Afweging

De Omgevingsverordening Limburg (2021) bevat geen instructie om planologische bestaande maar niet ingevulde vierkante meters detailhandel weg te bestemmen. Het facetbestemmingsplan is niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg (2021).

### 2.1.3 Regionaal beleid

#### Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg

De visie is een uitwerking van het POL2014 waarin de regiogemeenten door de Provincie Limburg worden uitgedaagd om een aanpak te formuleren voor het 'nieuwe groeien'.

Ten aanzien van het thema detailhandel zijn de afgelopen jaren diverse rapporten verschenen, zoals de 'Detailhandelsvisie Provincie Limburg' (Kamer van Koophandel/Ondernemend Limburg), herijking detailhandelsvisie Limburg 2015 (MKB Limburg) en het rapport 'Het winkelgebied van de toekomst' van Platform 31. Van deze beide rapporten is dankbaar gebruik gemaakt in deze visie.

De winkelgebieden zijn beoordeeld op hun sterktes en zwaktes. Op basis van de sterkte/zwakteanalyse is gekeken wat de belangrijkste opgave is voor het winkelgebied. Daarbij is rekening gehouden met de enorme verschuivingen die de laatste jaren hebben plaatsgevonden in het 'winkellandschap'. Voor de twee stadsdeelverzorgende centra, Blerick en Tegelen, is de opgave zwaarder. In het verleden hadden deze centra een bovenlokaal verzorgend karakter met zowel een boodschappen functie als een beperkte recreatieve functie. Voor de toekomst is de opgave om binnen een compacter gebied de boodschappen functie te behouden.

#### Afweging

Het facetbestemmingsplan ziet op het wegbestemmen van detailhandel op specifieke locaties in Blerick om leegstand te voorkomen en een compactere structuur te creëren. Het facetbestemmingsplan is hiermee in lijn met de Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg.

### 2.1.4 Gemeentelijk beleid

#### Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025

Het doel van het 'Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025' is het behouden en versterken van een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van de gemeente Venlo. Een sterke voorzieningestructuur is van grote betekenis voor de gemeente Venlo zowel vanuit economisch als maatschappelijk perspectief. Detailhandel bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkingskracht voor inwoners, recreanten en toeristen. Daarnaast levert detailhandel natuurlijk een forse bijdrage aan de werkgelegenheid en genereert omzet. In het licht van vele ontwikkelingen in de sector zelf en daarbuiten zoals de gevolgen van de recessie, een veranderende samenstelling van de bevolking en de opkomst van het internet als aankoopkanaal, is het noodzakelijk om als gemeente een goede, heldere toekomstvisie op de detailhandel te hebben.

De ontwikkeling van Venlo als centrumstad voor de (Eu)regio en het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving zijn strategische doelstellingen die binnen de beleidsprogramma's van de gemeente Venlo veel aandacht krijgen.

De volgende algemene uitgangspunten gelden voor initiatieven op het gebied van detailhandel:

1. Behoud en versterking bestaande detailhandelsstructuur (vanuit oogpunt leefbaarheid én aantrekkelijkheid)
  - a. Binnen of in aansluiting op perspectiefrijke winkelcentra
  - b. Perspectiefvolle clusters in buurten en wijken met supermarkt
  - c. Kleinschalige initiatieven in wijk en buitengebied
  - d. Complementair perifeer aanbod in één krachtig gebied, Trefcenter, passend bij specifieke branchering
  - e. Geen solitair gelegen ontwikkelingen ondersteunen.
2. Webwinkels worden beschouwd als detailhandel. Webwinkels en afhaalpunten bij perspectiefrijke winkelgebieden of trafficlocaties.



### Afweging

Uit het Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015-2025 en het daaruit voortgekomen Uitvoeringsplan voor Blerick blijkt dat een compactere structuur van het stadsdeelcentrum Blerick beoogd is.

Onderhavig facetbestemmingsplan is hierop een direct gevolg. Middels onderhavig facetbestemmingsplan is op bepaalde locaties buiten het centrum van Blerick geen detailhandel meer toegestaan. Dit is derhalve in lijn met het detailhandelsbeleid en het uitvoeringsplan.

### **Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014**

Ter voorbereiding op de kansen en uitdagingen van de toekomst heeft de gemeente Venlo de Strategische Visie 2030 opgesteld, een document waarin de ambities van de stad worden omschreven. Hierin wordt het toekomstige Venlo - de stip op de horizon - omschreven als een 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'. Bij alle beslissingen die genomen worden moet de stip op de horizon scherp in het vizier blijven. Daarom vindt de Strategische Visie 2030 zijn weerslag op alle beleidsterreinen. Zo ook het ruimtelijk beleid. De ruimtelijke structuurvisie, zoals die voor u ligt, is dan ook een logisch voortvloeisel uit de Strategische Visie 2030.

Deze ruimtelijke structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land. Er wordt in grote lijnen beschreven hoe wij onze omgeving de komende jaren inrichten, bebouwen en gebruiken. In deze visie kunt u lezen om welke richtlijnen en grenzen het gaat en op welke criteria nieuwe initiatieven worden beoordeeld. Met andere woorden: dit document vormt het uitgangspunt voor ruimtelijke beslissingen binnen onze gemeente.

Deze structuurvisie is echter geen dichtgetimmerd plan. Eerder zijn het richtlijnen en grenzen die ons helpen de stip op de horizon te bereiken en het beste uit de omgeving te halen. De onzekerheid over de toekomst is groot. Blijft Venlo groeien of worden we kleiner? Hoe gaan we verder na de crisis? Zijn er nog winkels nodig of doen we straks alles via internet? De structuurvisie houdt rekening met deze en andere onzekerheden. Daarnaast willen we ruimte bieden aan initiatieven uit de samenleving en daar voldoende mogelijkheden voor creëren. Kortom, deze structuurvisie is tevens een uitnodiging aan burgers en ondernemers met ideeën. Niet de regels, maar de ambities en doelstellingen zijn daarbij het uitgangspunt.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, die noemen we vanaf nu 'basisprincipes'.

Majeure opgaven:

1. Drukke in het ommeland | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad | het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas | ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat | zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren | werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Naast deze 'majeure opgaven' gaan we uit van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat we een initiatief als kansrijker beschouwen als:

- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
- de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

### Afweging

Op grond van de structuurvisie is Blerick een boodschappencentrum+. Voor deze gebieden geldt deze centra op recreatief gebied steeds minder goed concurreren met de binnenstad van Venlo of andere centra in de regio die zich specifiek richten op recreatief winkelen. De leegstand slaat in deze gebieden dan ook het hardste toe. Derhalve wordt voor deze gebieden ingezet op compact winkelgebied door het kernwinkelgebied terug te brengen tot de essentie. Onderhavig facetbestemmingsplan ziet op het wegbestemmen van detailhandel op bepaalde locaties buiten het centrum van Blerick. Op deze locatie vindt reeds geen detailhandel meer plaats. Dit is derhalve in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014.

### **2.1.5 Conclusie beleidskader**

Het voorliggende facetbestemmingsplan is niet alleen in lijn met het beleid, maar heeft ook tot doel om het beleid tot uitvoering te brengen. Het zorgt ervoor dat detailhandel niet op ongewenste locaties gevestigd wordt, wat niet bijdraagt aan de versterking van de detailhandelsstructuur.

## **2.2 Onderbouwing Dienstenrichtlijn**

De Dienstenrichtlijn beoogt de vrijheid van vestiging van dienstverrichters en het vrije verkeer van diensten te vergemakkelijken. Het opleggen van beperkingen in branchering is mogelijk, mits deze voldoen aan de volgende eisen:

- discriminatieverbod: de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- noodzakelijkheid: de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang;
- evenredigheid: de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken; zij gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt.

### Discriminatieverbod

Geconcludeerd moet worden dat geen sprake is van strijdigheid met het discriminatieverbod. Bestemmingsplannen in de gemeente Venlo maken immers geen onderscheid naar nationaliteit. Ook het facetbestemmingsplan maakt geen onderscheid naar nationaliteit.

### Noodzakelijkheid

Het provinciaal (POVI 2021) en regionaal beleid (Detailhandelsbeleid Gemeente Venlo 2015) streeft naar vitale, aantrekkelijke centra door concentratie van voorzieningen in deze centra. Ook uit het gemeentelijk beleid blijkt dat in Blerick veel sprake is van leegstand. Om te voorkomen dat er meer detailhandelsvestigingen buiten het centrumgebied komen, is het noodzakelijk de vestigingsmogelijkheden op die locaties te beperken.

### Evenredigheid

De gemeente Venlo handelt coherent en systematisch door terughoudend om te gaan met het faciliteren van vestigingsverzoeken. Al sinds 2014 is duidelijk dat de gemeente in Blerick het doel heeft het centrumgebied compacter te maken. Daarnaast is onderhavig bestemmingsplan een effectief middel om de vestigingsmogelijkheden verder te beperken. Op de locaties werden de panden niet meer ten behoeve van detailhandel gebruikt. Derhalve zijn de pandeigenaren in 2020 reeds aangeschreven en is hen de mogelijkheid geboden om nog tot een invulling te komen van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden. Door dit facetbestemmingsplan neemt het aantal winkelvoeroppervlak (WVO) af met 7.307 m<sup>2</sup>. Er zijn in dit geval geen minder beperkende maatregelen mogelijk om het zelfde resultaat te bereiken. Tot slot gaat de maatregel niet verder dan nodig, omdat de mogelijkheid tot het vestigen van een detailhandelsvestiging slechts wordt wegbestemd op locaties waar reeds geen

detailhandel meer aanwezig was en waar na een aankondiging ook geen nieuwe invulling is gegeven.

### **2.3 Milieuaspecten**

Art. 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vereist dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Op grond van art. 3.1.6, eerste lid, onder b en f Bro betreft dit onder meer inzichten over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan zijn feiten en belangen ten aanzien van de aspecten water, bodem, geluid, ecologie, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, archeologie en cultuurhistorie, externe veiligheid en ecologie (soortenbescherming en gebiedsbescherming) nader beschouwd. Hieruit is gebleken dat géén van deze aspecten van invloed is op de uitvoerbaarheid van het facetbestemmingsplan, omdat het plan slechts gebruiksmogelijkheden beperkt en dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Tevens is het Besluit m.e.r. betrokken in de beschouwing. Het onderhavige facetbestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk als opgenomen in Kolom 1 van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.

## Hoofdstuk 3 Juridische planopzet

### 3.1 Inleiding

Dit facetbestemmingsplan voorziet in een eenduidige en uniforme regeling ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden van detailhandel in de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Venlo, binnen het in paragraaf 1.3 aangegeven plangebied. Op deze manier ontstaat duidelijkheid over ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel binnen de detailhandelsstructuur van de gemeente Venlo en worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Het plan verbiedt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - detailhandel uitgesloten' het gebruik van gronden en gebouwen voor detailhandel. Dit verbod geldt niet voor bestaande ondergeschikte productiegebonden detailhandel. Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding (kaartbeeld) omvat alle locaties waar detailhandel op een ongewenste locatie gevestigd kan worden. In de regels is het detailhandelsbeleid juridisch - planologisch verankerd. De verbeelding en regels vormen tezamen het bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

### 3.2 Systematiek bestemmingen

#### 3.2.1 Algemeen: uitleg facetbestemmingsplan

Het voorliggend plan is juridisch vormgegeven als een facetbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de betreffende bestemmingsplannen niet zelf worden aangepast / gewijzigd, maar dat het voorliggende plan slechts 1 facet van deze onderliggende plannen herziet. Dit betekent dat ten aanzien van het onderwerp detailhandel de regels uit de onderliggende bestemmingsplannen komen te vervallen, dan wel dat de regels in onderhavig bestemmingsplan als een nadere aanvulling op de reeds vigerende planregels van de bestemmingsplannen gaan gelden. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de regeling voor detailhandel en beoogt geen wijziging aan te brengen in de overige regels van de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Dit facetbestemmingsplan ziet slechts op de bestemmingsplannen die vigerend zijn ten tijde van de vaststelling van het onderhavige plan.

#### 3.2.2 De planregels

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de geldende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

#### **Inleidende regels (hoofdstuk 1)**

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen. Bij de begrippen zijn alleen de begrippen opgenomen die betrekking hebben op detailhandel. Voor de overige begrippen zijn de begrippen uit de vigerende bestemmingsplannen van toepassing.

#### **Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)**

In de bestemmingsregels zijn twee regelingen opgenomen. De eerste regeling ziet op de aanpassing dan wel aanvulling van de onderliggende, op het moment van vaststelling van dit facetbestemmingsplan

vigerende, bestemmingsplannen, ten aanzien van het begrip 'detailhandel'. Dit begrip is opgenomen om een uniforme regeling te creëren voor detailhandel binnen het plangebied van dit facetbestemmingsplan. De tweede regeling zorgt ervoor dat bij alle gronden die opgenomen zijn in het facetbestemmingsplan (gebiedsaanduiding overige zone - nieuwvestiging detailhandel uitgesloten) het gebruik ten behoeve van detailhandel wordt aangemerkt als verboden gebruik (en daarmee uitgesloten). De bestaande detailhandel is geen onderdeel van dit facetbestemmingsplan, waardoor daarvoor de huidige gebruiksmogelijkheden gehandhaafd blijven. Zie voor de begrenzing van het plangebied paragraaf 1.3.

### **Algemene regels (hoofdstuk 3)**

In dit hoofdstuk is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Het opnemen van deze regel is verplicht gesteld in het Bro. Deze standaardbepaling (artikel 3.2.4 Bro) strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

### **Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)**

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht en de slotregels. Voor het overgangsrecht is aangesloten bij de regeling uit het Bro.

## Hoofdstuk 4    Uitvoerbaarheid

### 4.1    Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorliggend facetbestemmingsplan ziet slechts op een beperking van de gebruiksmogelijkheden en laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Enkel aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden welke door de gemeente bekostigd worden. Verder worden er geen kosten gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen. Het voorliggende plan voorziet niet in een dergelijk bouwplan. Kostenverhaal is dan ook niet verplicht en het is daarom niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

### Voorzienbaarheid

De planologische mogelijkheden voor het realiseren van detailhandelsvestigingen 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 aanvragen om schade te voorkómen of te beperken. Met dit aspect en met belangen van belanghebbenden wordt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan rekening gehouden door:

- Beleidsmatig begrenzen detailhandelsstructuur en bekendmaking daarvan (gereed).
- informeren van de eigenaren over het voornemen tot het aanpassen van de detailhandelsbestemming (gereed).
- eigenaren de kans bieden om nog tot invulling met detailhandel te komen (gereed).
- wegbestemmen door middel van een bestemmingsplanwijziging (partiële herziening).

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.

## **4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerp van dit bestemmingsplan ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de inzagetermijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet Bestuursrecht.

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Reikwijdte	4
Artikel 2	Begrippen	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Aanpassing onderliggende bestemmingsplannen	7
Artikel 4	Dienstverlening	8
Artikel 5	Wonen	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	14
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>15</b>
Artikel 7	Overgangsrecht	15
Artikel 8	Slotregel	16



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Reikwijdte

### 1.1 Van toepassingsverklaring

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan 'Wegbestemmen detailhandel Blerick' 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:

1. de regels in de artikelen 1 tot en met 8 uit dit bestemmingsplan in de plaats komen van de overeenkomstige regels en begrippen uit de bestemmingsplannen 'Stadsdeel Blerick' (GML-bestand NL.IMRO.0983.BPL2009018SDBLERCK-VA01), zoals vastgesteld op 26 september 2013 en 'Centrum Blerick' (GML-bestand NL.IMRO.0983.BP201311CTRBLERICK-VA03) zoals vastgesteld 4 oktober 2016.

## **Artikel 2      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

### **2.1      Plan**

het bestemmingsplan Wegbestemmen detailhandel Blerick met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202108DTBLERICK-CO01 van de gemeente Venlo;

### **2.2      Bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende 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      Bestaand gebruik**

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

### **2.5      Bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en - in de regels van dit plan - een onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

### **2.6      Detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

### **2.7      Huishouden**

de bewoning van een woning door:

één persoon;

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.

### **2.8      Kamerbewoning**

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

## **2.9 Kamerverhuur (bedrijf)**

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

## **2.10 Maatschappelijke voorzieningen:**

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd / kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven en/of defensie / militaire zaken.

## **2.11 Ondergeschikte productiegebonden detailhandel**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is en geen zelfstandig onderdeel is van het toegelaten gebruik;

## **2.12 Onderbouw/souterrain/kelder**

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven peil is gelegen.

## **2.13 Setback:**

Een dakopbouw die gelegen is op ten minste 2,00 m achter de doorgetrokken voorgevel van een gebouw.

## **2.14 Vervangende nieuwbouw**

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

## **2.15 Wonen**

het gehuisvest zijn in een woning.

## **2.16 Woning/wooneenheid**

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

## **2.17 Zolder/dakopbouw**

Opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Aanpassing onderliggende bestemmingsplannen**

#### **3.1 Aanpassing begrippen**

De definitie van het begrip "detailhandel" wordt in de onderliggende bestemmingsplannen vervangen door de definitie als opgenomen in artikel 2.6 van dit plan. Indien er geen begrip "detailhandel" opgenomen is in de onderliggende bestemmingsplannen, dan geldt het begrip "detailhandel" met bijbehorende definitie als bedoeld in artikel 2.6 van dit plan aanvullend op de onderliggende bestemmingsplannen.

#### **3.2 Toevoeging en/of aanvulling algemene gebruiksregels**

Aan de bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 1 worden de volgende bepalingen toegevoegd:

- a. ter plaatse van de aanduiding "overige zone – detailhandel uitgesloten" is detailhandel uitgesloten;
- b. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel binnen de aanduiding "overige zone – detailhandel uitgesloten" is verboden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is bestaande ondergeschikte productiegebonden detailhandel toegestaan onder voorwaarde dat dit maximaal 10% van het bedrijfsoppervlak omvat met een maximum van 300 m<sup>2</sup>.

#### **3.3 Toevoeging en/of aanvulling afwijkingsregels**

Aan de bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 1 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

Burgemeester en wethouders kunnen binnenplannen afwijken voor het toestaan van ondergeschikte productiegebonden detailhandel, mits:

- a. dit passend is in de structuur van het voorzieningenniveau;
- b. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed of kan worden beïnvloed, en;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 4     Dienstverlening**

### **4.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en op de verdieping zoals bestaand aanwezig;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', mede een woning;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

### **4.2     Bouwregels**

#### *4.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt opgericht;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

### **4.3     Nadere eisen**

#### *4.3.1    Algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

- c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid; ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

#### 4.3.2 Externe veiligheid

Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het respecteren van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid nadere eisen stellen inzake:

- a. het uitvoeren van de gebouwen met preventief lekwerende middelen om deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen zoveel mogelijk lekdicht te kunnen afsluiten;
- b. het voorzien van de gebouwen van brandwerende gevels en ramen;
- c. het aanbrengen van de beglazing aan gebouwen, zodanig uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen;
- d. de situering van de (nood)uitgangen van gebouwen;
- e. het aanbrengen van gevelomamenten aan gebouwen;
- f. het binnen een gebouw situeren van minder zelfredzame personen;
- g. het creëren van vluchtwegen;
- h. centrale ventilatie;
- i. alarmeringssysteem.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a en kan worden toegestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 4.2.1 onder c minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. bedrijvigheid;
- b. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- c. coffeeshops.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen en waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in Bijlage 1 Lijst aan huisgebonden bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en uitsluitend op de begane grond, mede maatschappelijk;
- d. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- f. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak;

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn grondgebonden woningen en gestapelde bebouwing (complex en boven-benedenwoningen);
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw mag bij:
  1. aaneengesloten woningen, met uitzondering van gestapelde bebouwing (complex), niet meer dan 10 m bedragen;
  2. halfvrijstaande woningen niet meer dan 12 m bedragen;
  3. vrijstaande woningen niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de breedte van het hoofdgebouw mag bij:
  1. aaneengesloten woningen, met uitzondering van gestapelde bebouwing (complex) niet meer dan 10 m bedragen;
  2. halfvrijstaande woningen niet meer dan 15 m bedragen;
  3. vrijstaande woningen niet meer dan 20 m bedragen;
- e. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan -en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn 1 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 65 bedragen;
- f. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag bij gestapelde bebouwing (complex) niet meer dan 80 bedragen;
- g. de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen.



### 5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen - voorzover ze zijn gelegen buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw, zoals hiervoor onder 5.2.2 is aangegeven, mag niet meer bedragen dan:
  1. 70 m<sup>2</sup> bij een bouwperceel van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
  2. 100 m<sup>2</sup> bij een bouwperceel groter dan 500 m<sup>2</sup>,

met dien verstande dat het maximum bebouwingspercentage als bedoeld in lid 5.2.2 sub e en f niet mag worden overschreden;

- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,3 m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,3 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m e van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. erf en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, maar maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties dienen erf - en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
  1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
  2. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
  3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
- d. het hiervoor in 5.2.2 onder e en f aangegeven bebouwingspercentage mag tengevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet worden overschreden.

## 5.3 Nadere eisen

### 5.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

### 5.3.2 Afwegingskader

De toepassing van nadere eisen als bedoeld in 5.3.1 onder a t/m c door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

### 5.3.3 Externe veiligheid

Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het respecteren van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid nadere eisen stellen inzake:

- a. het uitvoeren van de gebouwen met preventief lekwerende middelen om deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen zoveel mogelijk lekdicht te kunnen afsluiten;
- b. het voorzien van de gebouwen van brandwerende gevels en ramen;
- c. het aanbrengen van de beglazing aan gebouwen, zodanig uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen;
- d. de situering van de (nood)uitgangen van gebouwen;
- e. het aanbrengen van gevelornamenten aan gebouwen;
- f. het binnen een gebouw situeren van minder zelfredzame personen;
- g. het creëren van vluchtwegen;
- h. centrale ventilatie;
- i. alarmeringssysteem.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen;
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor bed and breakfast;
- e. gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing; om te parkeren.

### 5.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in combinatie met het wonen, mits:

- a. het bedrijven betreft welke genoemd zijn in Bijlage 1 Lijst aan huisgebonden bedrijven, alsmede bedrijven welke niet in de lijst zijn vermeld, doch naar het oordeel van burgemeester en wethouders, waar het gaat om de verwachting omtrent te duchten gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in Bijlage 1 Lijst aan huisgebonden bedrijven genoemde bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn vanwege de mogelijke hinder voor de omgeving in dit verband niet toegestaan;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf

- worden uitgeoefend;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten;
  - f. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
  - g. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
  - h. geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
  - i. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  - j. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
  - k. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Afwijking bed and breakfast**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de bed and breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>.

### **5.5.2 Afwijken kamerverhuurbedrijf**

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuurbedrijf, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 18 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbeltelregel**

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.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 7 Overgangsrecht

#### 7.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%;
- c. Sub a 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.

#### 7.2 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 bepaalde in sub a 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 sub a, 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. Sub a 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 8      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Wegbestemmen detailhandel Blerick'.

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Lijst aan huisgebonden bedrijven**



## Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Nr	OMSCHRIJVING	CAT
1	Badhuizen en sauna-baden	2
2	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
3	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
4	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
5	Binderijen	2
6	Cateringbedrijven, kookstudio's	2
7	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d., excl. Internetcafé's e.d.	1
8	Consultatiebureaus	1
9	Dans-, muziek-, balletscholen, workshopateliers e.d. t.b.v. hobby's en vrijetijdsbesteding	2
10	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
11	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
12	Fitnesscentra	2
13	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
14	Groothandel en handelsbemiddeling (kantoren, geen opslag)	2
15	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
16	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
17	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen, overige grafische activiteiten	2
18	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
19	Muziekinstrumentenbedrijven	2
20	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
21	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
22	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
23	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
24	(Para)medische praktijken, klinieken en dagverblijven	1
25	Persoonlijke dienstverlening	1
26	Reisorganisaties	1
27	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
28	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
29	Studio's (films, tv, radio, geluid)	2
30	Telecommunicatiebedrijven, excl. belhuizen e.d.	1
31	Uitgeverijen (kantoren)	1
32	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
33	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
34	Verhuurbedrijven voor roerende goederen	2
35	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
36	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
37	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
38	Wasserettes, wassalons	1
39	Wasverzendinrichtingen	2