

Bestemmingsplan  
'Roermondseweg (ong.), Tegelen'  
Gemeente Venlo  
Ontwerp



# Bestemmingsplan

## 'Roermondseweg (ong.), Tegelen'

Gemeente Venlo

### Ontwerp

Identificatienummer:	<aan te leveren door gemeente>
Rapportnummer:	211x09486
Concept:	9 juli 2018
Ontwerp:	18 oktober 2019
Vastgesteld:	
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. M. Delisse en dhr. J. Vissers
Projectteam BRO:	Mevr. S. Driessen, MSc, dhr. N. van der Heijden, MSc en dhr. drs. F. Janssen
Trefwoorden:	Woningen, nieuwbouw, Tegelen, gemeente Venlo
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van het toevoegen van maximaal twee wooneenheden op de locatie Roermondseweg tussen de nummers 51 en 53 te Tegelen, gemeente Venlo.

BRO  
Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>4</b>
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	8
2.5 Afweging beleidskader	12
<b>3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING</b>	<b>13</b>
3.1 Beschrijving plangebied	13
3.2 Beschrijving project	13
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	14
<b>4. ONDERZOEK</b>	<b>16</b>
4.1 Milieuaspecten	16
4.1.1 Geluid	16
4.1.2 Bodem	17
4.1.3 Luchtkwaliteit	17
4.1.4 Milieuzonering	18
4.1.5 Externe veiligheid	19
4.1.6 Geur	22
4.2 Natuur en landschap	23
4.3 Flora en fauna	23
4.4 Waterhuishouding	24
4.5 Verkeerskundige aspecten	26
4.6 Leidingen en infrastructuur	27
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.8 Economische uitvoerbaarheid	28
<b>5. AFWEGING BELANGEN</b>	<b>30</b>
<b>6. PLANSTUKKEN</b>	<b>31</b>
6.1 Planstukken	31
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	31

6.3 Toelichting op de regels	31
6.3.1 Inleidende regels	32
6.3.2 Bestemmingsregels	32
6.3.3 Algemene regels	33
6.3.4 Overgangs- en slotregels	33
<b>7. INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN</b>	<b>34</b>
7.1 Inspraak	34
7.2 Vooroverleg	34
7.3 Zienswijzenprocedure	34
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>35</b>
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	
• M-tech, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Roermondseweg/Riethstraat te Tegelen</i> , rapportnummer Roe.Teg.18.AOBP-01, 8 juni 2018	
• Brandweer Limburg-Noord, <i>Advies externe veiligheid Roermondseweg tussen 51 en 53 te Tegelen</i> , kenmerk Z026692/UIT039609, 30 januari 2019	
• BRO, <i>Toetsing soortenbescherming 'Roermondseweg 49-51' te Tegelen</i> , projectnummer 211x09486, 30 januari 2019	
• Faunaconsult, <i>Flora- en fauna-inspectie voor een locatie aan de Roermondseweg te Tegelen</i> , 13 augustus 2019	
• Econsultancy, <i>Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Roermondseweg/ Riethstraat (ong.) te Tegelen</i> , rapportnummer 7165.001, 11 januari 2019	

# 1. INLEIDING

Ten behoeve van het toevoegen van maximaal twee woningen op het perceel gelegen tussen Roermondseweg 51 en 55 (nader te noemen plangebied) dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De genoemde locatie is niet uitgifbaar als woningbouwperceel in verband met de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.



Topografische weergave plangebied (rood omcirkeld) en omgeving

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Centrum Tegelen”. Dit bestemmingsplan is op 23 juni 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Venlo vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Wonen”. Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de gemeente Venlo aangegeven medewerking te willen verlenen aan een verruiming van de bestemming met de mogelijkheid om ter plaatse maximaal twee nieuwbouwwoningen te realiseren. Aangegeven is dat hiertoe een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

## Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4).

### 2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofdoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

#### *Afweging*

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de “ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren, met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Doordat de ruimte zorgvuldig wordt benut kan overprogrammering worden voorkomen.

Het is hierbinnen belangrijk dat er sprake dient te zijn van een behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

#### *Afweging*

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak<sup>1</sup> van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De stedelijke ontwikkeling van het betreffende gebied komt dus niet in het gedrang en blijft goed benut. Daarnaast past het voorliggende initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma (zie paragraaf 2.3 en 2.4). Tevens wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied, die reeds goed is ontsloten. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het plangebied is net buiten de zone van de Grote Rivieren gelegen en dus niet van toepassing. De overige aspecten zijn eveneens niet aan de orde.

#### *Afweging*

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de beoogde ontwikkeling in het geding. Het initiatief is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

---

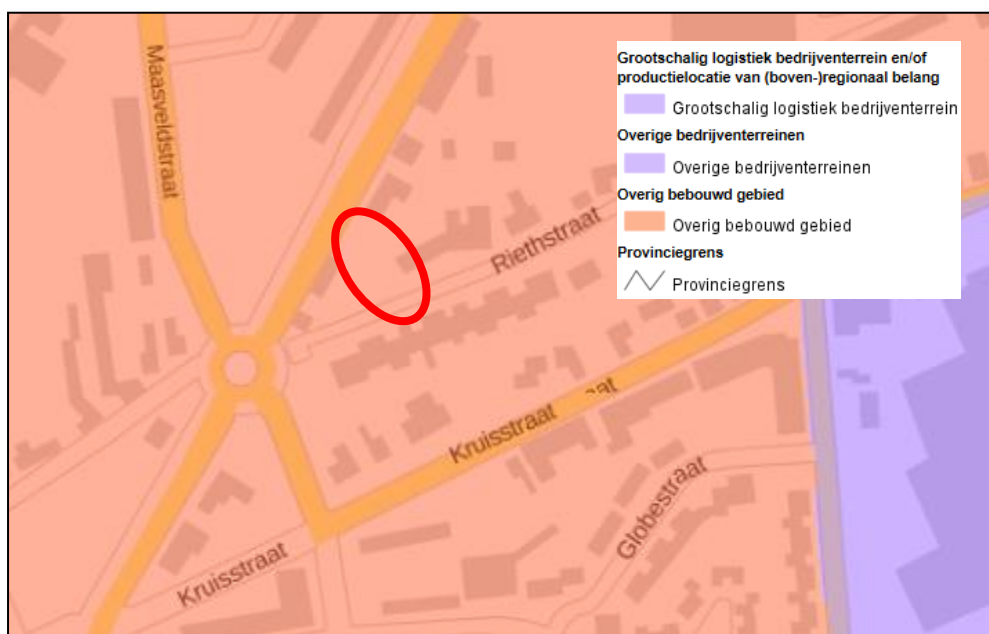
<sup>1</sup> Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

## 2.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het "Provinciaal Omgevingsplan 2014" (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart "Zonering Limburg" ligt het plangebied in de zone "overig bebouwd gebied". Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten hierbinnen liggen vooral op een transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid, de balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en een goede kwaliteit van de leefomgeving.



Uitsnede kaart "Zonering Limburg" met aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

Het gebied is volgens het POL2014 ook gelegen in de Maasvallei. Bij gebiedsontwikkelingen in de Maasvallei moet rekening gehouden worden met de hoofdfuncties van de rivier (afvoer van water en ijs, scheepvaart, drinkwatervoorziening, waterrecreatie en aquatisch ecologie) en ook de hoofdfuncties van het gebied (agrarisch, natuur, wonen, werken, oeverrecreatie e.d.). Daarnaast is het gebied gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol en binnen een gebied voor strategische grondwatervoorraad.

### Afweging

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de reeds toegekende functie van het gebied, namelijk woonwijk. Het betreft een inbreidingslocatie in bebouwd gebied en past dus binnen de accenten van de zone "Overig bebouwd gebied" en binnen de eisen die worden gesteld ten behoeve van de Maas-



vallei. Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, heeft het initiatief daarnaast geen negatieve invloed op de Venloschol en op de strategische grondwatervoorraad. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook passend geacht binnen het beleid van het POL2014.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de “Omgevingsverordening Limburg 2014” en op 30 december 2016 een geconsolideerde versie hiervan vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Venloschol. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen aandachts- of beschermingsgebieden ten behoeve van natuur en landschap.

#### *Afweging*

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien echter geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt dit geen belemmering en hoeft er ook geen verdere aanduiding in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg**

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee 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 geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

#### *Afweging*

In het voorliggende geval gaat het om de uitvoering van een plan dat qua bestemming reeds is opgenomen binnen het vigerend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling, die juridisch-planologisch een woningbouwmogelijkheid creëert, kan dan ook worden meegenomen in de bestaan-

de plancapaciteit. Omdat het slechts een reeds voor woondoeleinden bestemde inbreidingslocatie betreft, past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen.

Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen
- Innovatieve en excellente stad
- Venlo internationaal
- Centrum van Euregio: hoofdstad en vitaal hart
- Veelzijdige stad in het groen

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansenstad (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

#### *Afweging*

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestaande kern. Het project is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.

### Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de "Ruimtelijke Structuurvisie Venlo" vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

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, de "basisprincipes". De majeure opgaven zijn als volgt:

1. Drukte 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 voorzieningencusters 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 wordt er uitgegaan van drie basisprincipes/aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd 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*

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij een onbebouwde locatie wordt ingezet als inbreidingslocatie. Het initiatief draagt hierdoor bij aan de doelstelling om de bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig en maximaal te benutten. Hiermee past het initiatief uitstekend binnen de beleidsuitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

#### **Woonvisie 2016-2021**

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van 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 de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

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 thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

#### *Afweging*

Onderhavig besluitgebied is gelegen in het gebied 'Tegelen', waar ingezet wordt op het faciliteren van de toenemende woningbehoefte in de komende 15 jaar, door de ontwikkeling van woningen met een moderne kwaliteit die aansluiten bij de huidige en toekomstige behoefte. Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal twee nieuwbouwwoningen ontwikkeld naar een lokale behoefte en wordt kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad. De ontwikkeling past hiermee binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021.

#### **Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering**

De "Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering" zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de "Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering" getoetst. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt er in principe geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven.

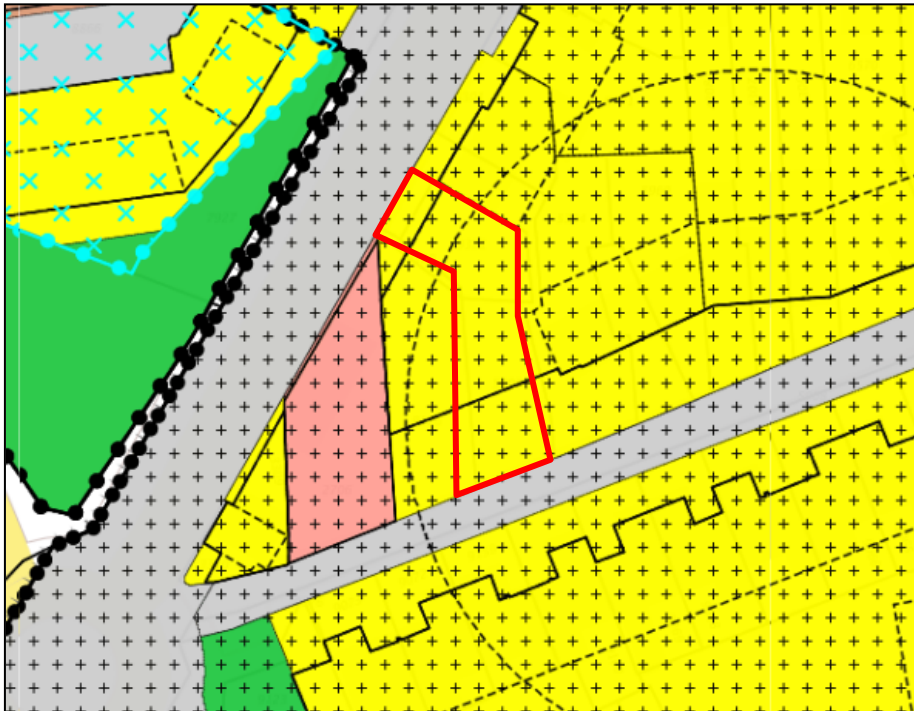
Het komt voor dat er initiatieven bij de gemeente binnenkomen voor locaties die nog niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Gezien de ruime plancapaciteit wordt op dezelfde wijze met nieuwe initiatieven omgegaan als met initiatieven in categorie 3. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang blijft in principe ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal landen. Ook kleinschalige particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad kunnen doorgang vinden.

#### *Afweging*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een particulier initiatief voor het toevoegen van maximaal twee nieuwbouwwoningen binnen de stedelijke contour. Dit is een ontwikkeling met een zeer beperkte omvang. Met voorliggend initiatief wordt bijgedragen aan de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de Dynamische woningbouwprogrammering.

#### **Vigerend bestemmingsplan "Centrum Tegelen"**

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Centrum Tegelen", zoals dit op 23 juni 2010 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als "Wonen", met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – grondgebonden" en een bouwvlak met maatvoeringseisen. Daarnaast is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen, met de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde – archeologie – hoge tot middelhoge waarde".



Uitsnede verbeelding "Centrum Tegelen" met aanduiding plangebied

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen (ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – grondgebonden").

Voor het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming geldt dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – nieuwbouwwoning". Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt daarnaast dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw" mogen worden gerealiseerd.

Deze beide laatste aanduidingen ontbreken voor de locatie, waardoor de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het geldende bestemmingsplan.

De voor "Waarde-Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde – archeologie – hoge tot middelhoge waarde" mede bestemd voor het behoud en/ of herstel van archeologische waarden en de bescherming en het behoud in situ van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden voor gebieden van hoge tot middelhoge waarde. Het aspect archeologie wordt nader beschreven in paragraaf 4.7.

### *Afweging vigerend bestemmingsplan*

Het realiseren van een nieuwbouwwoning is strijdig met het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse de aanduidingen “specifieke bouwaanduiding – nieuwbouwwoning” en “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw” niet zijn opgenomen.

## **2.5 Afweging beleidskader**

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen bouw van maximaal twee woningen in het plangebied niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van maximaal twee nieuwbouwwoningen juridisch-planologisch geregeld.

### 3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

#### 3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Roermondseweg 49-51 te Tegelen. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Tegelen, sectie A, perceelnummers 9320, 9321, 9322 en 5303 gedeeltelijk. In de nabije omgeving zijn hoofdzakelijk woonfuncties gelegen. Op dit moment is het plangebied in gebruik als tuin en is er een tuinberging aanwezig. Het plangebied sluit aan de noordzijde aan de Roermondseweg en aan de zuidzijde aan de Riethstraat. Het plangebied heeft een oppervlak van 512 m<sup>2</sup>.



Kadastrale weergave (blauw omlijnd)

#### 3.2 Beschrijving project

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied maximaal twee burgerwoningen te realiseren. Deze ontwikkeling zou bijvoorbeeld volgens de situatieschets (zie paragraaf 3.3) vormgegeven kunnen worden. Na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zal een concreet bouwplan worden uitgewerkt.

### 3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Initiatiefnemer is voornemens maximaal twee grondgebonden woningen te realiseren. Het plangebied leent zich voor wat betreft omvang en ligging uitstekend voor de realisatie van maximaal twee woningen die voor wat betreft massa en beeld aansluiten bij de aanwezige karakteristieken van de omgeving.

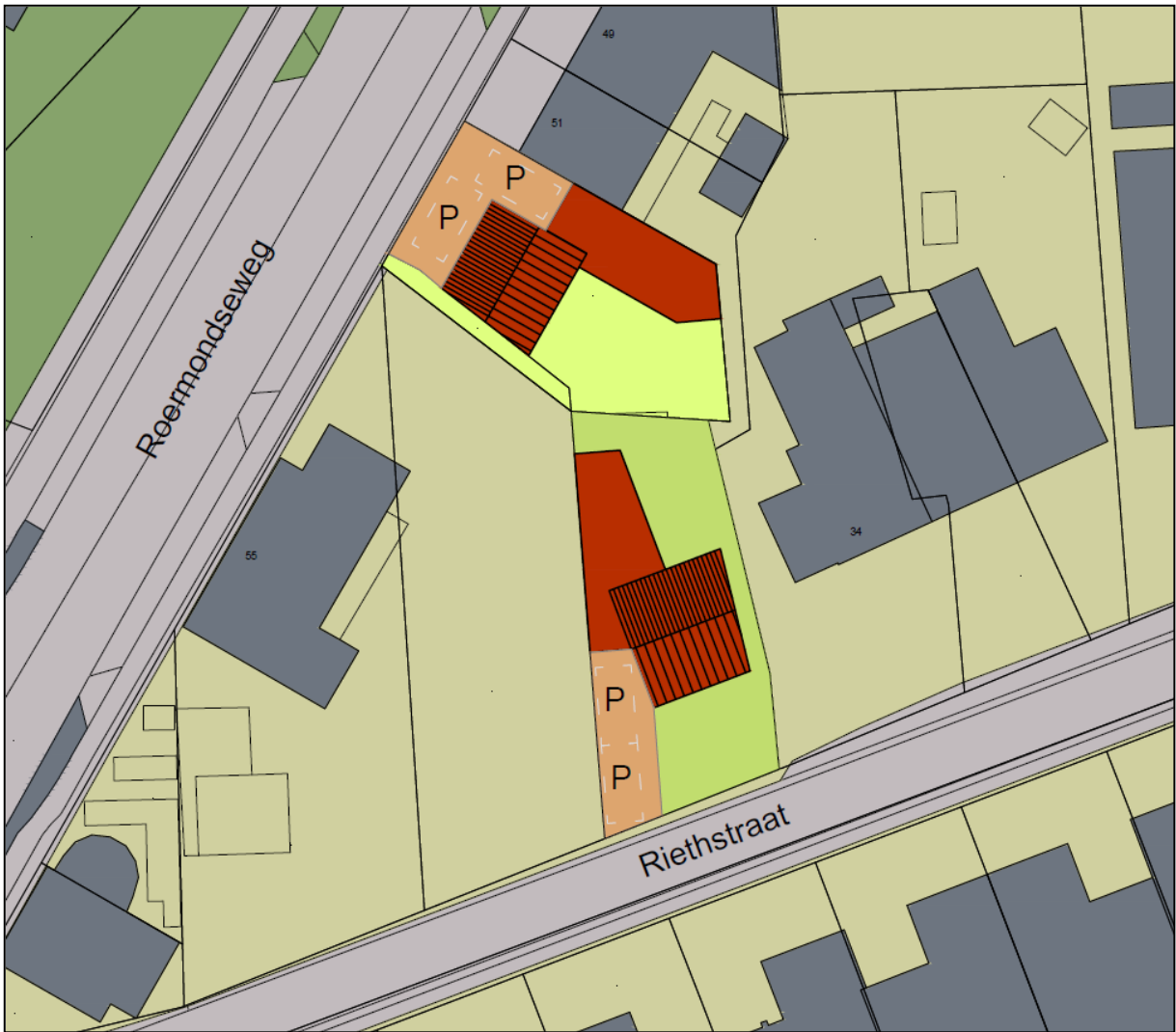
Het plangebied kan worden opgesplitst in twee bouwpercelen met een afmeting van respectievelijk 250 m<sup>2</sup> (georiënteerd op de Roermondseweg) en 262 m<sup>2</sup> (georiënteerd op de Riethstraat). Deze maten lenen zich uitstekend voor enerzijds eengezins-starterswoningen, anderzijds woningen voor ouderen. In de context van de locatie wordt in de eerste plaats gedacht aan een tweetal grondgebonden woningen voor ouderen. Op beide percelen is tevens voldoende ruimte om in een parkeergelegenheid voor twee voertuigen te voorzien.

Door de woningen in beide gevallen van een schuine kap te voorzien wordt optimaal aangesloten bij de ten noorden van beide woningen gelegen woningen in twee bouwlagen met schuine kap en wordt een overgang gecreëerd naar de woningen ten zuiden van de locatie. Met name de woning op Roermondseweg 55.

De woningen zijn in de nieuwe situatie wat betreft typologie en omvang courant, sluiten goed aan op de huidige marktvraag en vormen tevens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Er bestaat binnen dit bestemmingsplan echter ook de mogelijkheid dat uiteindelijk wordt gekozen voor een eventuele vrijstaande woning.





Tekening mogelijke toekomstige situatie

## 4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. Voor 30 km/u-wegen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai noodzakelijk is. De Roermondseweg, Maasveldstraat en Kruisstraat zijn echter wegen met een snelheidsregime van 50 km/u en hebben in het kader van de Wet geluidhinder een geluidzone die over het plangebied valt. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk om de gevolgen van het wegverkeerslawaai van deze wegen in beeld te brengen. Door onderzoeksbureau M-tech is een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van wegverkeerslawaai uitgevoerd<sup>2</sup>. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, in deze paragraaf volgen enkel de resultaten van het onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Roermondseweg 60 dB bedraagt ter plaatste van de beoogde woningen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Reductie van de geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of verlaging van de maximum snelheid. Deze geluidreducerende maatregelen om de berekende gevelbelasting terug te dringen stuiten op praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Derhalve worden hogere grenswaarden, als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, aangevraagd.

De hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Maasveldstraat en de Kruisstraat bedraagt respectievelijk 44 en 42 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

#### Conclusie

Door de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Roermondseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op gevels van de woningen overschreden. Na afgifte van hogere grenswaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

---

<sup>2</sup> M-tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Roermondseweg/Riethstraat te Tegelen*, rapportnummer Roe.Teg.18.AOBP-01, 8 juni 2018

#### 4.1.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Omdat er geen sprake is van een wijziging van de bestemming (het plangebied blijft de bestemming 'Wonen' behouden), maar slechts een bouwvlak wordt toegevoegd, is er geen sprake van een bestemmingswijziging naar een bodemgevoeliger gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet vereist.

#### Conclusie

Er mag worden aangenomen dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.1.3 Luchtkwaliteit

##### Algemeen

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteits-eisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwafeldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m <sup>3</sup>

##### Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>).

### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriele Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

### Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m <sup>2</sup> bvo	200.000 m <sup>2</sup> bvo

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van woningen niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### Achtergrondwaarden

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM-) is de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 12 en 14 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>10</sub> in 2017 gelegen tussen de 18 en 20 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 20 en 25 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

### Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het realiseren van woningen in het plangebied niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### 4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en

de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009.

Een toekomstige woning heeft geen milieubelastende activiteiten. Een uitwaartse zonering hoeft dan ook niet te worden bepaald. Voor wat betreft inwaartse zonering is geen sprake van milieubelastende activiteiten nabij het plangebied. De activiteiten zijn allemaal op een dermate grote afstand gelegen dat het woon- en leefklimaat binnen de woningen niet zal worden aangetast.

### **Conclusie**

De woningen zullen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van inrichtingen. Anderzijds zal in de nieuwbouwwoningen, wat betreft milieuzonering, een goed woon- en leefklimaat kunnen worden gerealiseerd. Nadere toetsing voor het aspect “bedrijven en milieuzonering” is dan ook niet noodzakelijk.

### **4.1.5 Externe veiligheid**

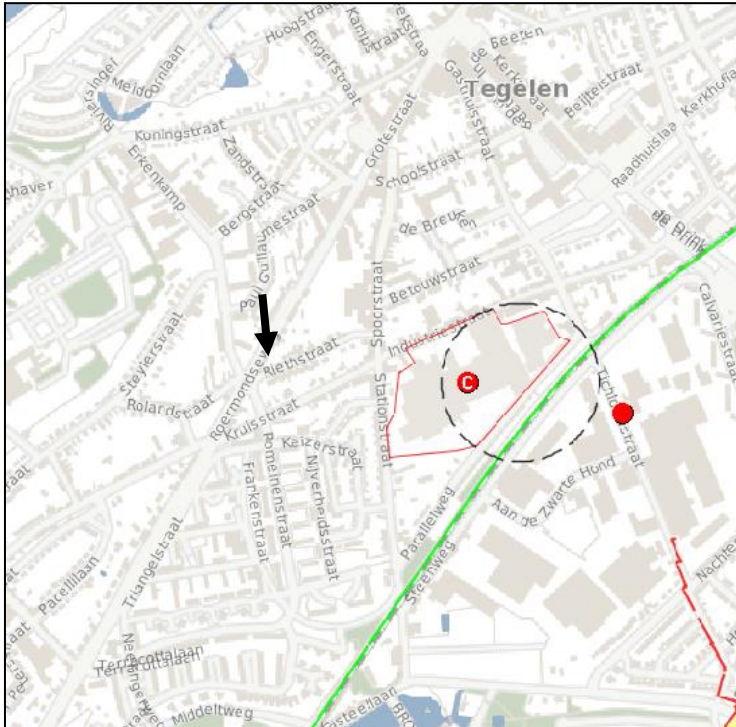
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal twee nieuwbouwwoningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van nieuwe risicovolle activiteiten (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

#### **Toetsing**

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.



Uitsnede risicokaart IPO met aanduiding plangebied (zwarte pijl)

### *Risicovolle bedrijvigheid*

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Op een afstand van circa 325 meter ten oosten van het plangebied, aan de Industriestraat 14, bevindt zich MGG Tegelen BV. Het plaatsgebonden risicocontour van dit bedrijf bedraagt 150 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 275 meter.

Gezien de afstand tot dit bedrijf treden er geen belemmeringen op wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico.

### *Buisleidingen*

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee in het kader van het voorliggende bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is.

Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A73 is meer dan 1 kilometer van het plangebied gelegen.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en water*

Het plangebied ligt op circa 440 meter ten westen, binnen het invloedsgebied, van de spoorlijn Venlo – Roermond. Daarnaast ligt het plangebied op circa 820 meter van de Maas, binnen het invloedsgebied van de binnenvaartroute Maascorridor. Het plan ligt daarmee voor beide invloedsgebieden in zone III (> 200 meter). Bij deze zone hoeft alleen rekening te worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt “schuilen” de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij optimale weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle inrichting, buisleiding of weg. Daarnaast geldt dat sprake is van de toevoeging van maximaal twee nieuwbouwwoningen op een reeds aangewezen woonperceel, waarbij als gevolg hiervan slechts een geringe toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied zal ontstaan. Hierdoor wordt, gezien het omliggende bewoonde gebied, geen significante invloed uitgeoefend op het groepsrisico van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Wel is het plan ter advies verzonden aan de Veiligheidsregio Noord-Limburg. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat de ruimtelijke procedure geen invloed heeft op de zelfredzaamheid in het plangebied of de hulpverlening. Er is geen aanleiding tot het uitbrengen van advies in het kader van zelfredzaamheid en hulpverlening. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige advies<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Brandweer Limburg-Noord, *Advies externe veiligheid Roermondseweg tussen 51 en 53 te Tegelen*, kenmerk Z026692/UIT039609, 30 januari 2019

#### 4.1.6 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen die in hun functioneren zouden kunnen worden belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling of waarvan de geurcontour tot in het plangebied reikt. Nader onderzoek naar geurhinder als gevolg van agrarische bedrijvigheid is dan ook niet noodzakelijk.

#### 4.1.7 M.e.r.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal twee woningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

##### **Ontwikkeling van woningen**

De beoogde ontwikkeling van twee woningen komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. De ontwikkeling van de twee woningen zou in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. kunnen vallen onder: "*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*" De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van maximaal twee woningen ter plaatse van een reeds voor woondoeleinden bestemd perceel op een inbreidingslocatie in een bestaande woonwijk in Tegelen. Gezien de kleinschaligheid van het project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 4), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

##### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling van één woning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de kleinschaligheid van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.



## 4.2 Natuur en landschap

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Binnen het plangebied komen geen specifieke landschapselementen of natuurwaarden voor. Ook zijn er volgens het provinciaal omgevingsplan in het plangebied en de directe omgeving geen bijzondere waardevolle groene elementen aanwezig. Er zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden nabij het plangebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Maasduinen ligt op ruim 10 kilometer ten oosten van het plangebied.

### Conclusie

Gezien de aard van het initiatief waar geen milieuhinder van uitgaat, zijn er vanuit het plan daarom redelijkerwijs geen negatieve effecten te verwachten op de huidige staat van instandhouding van aangewezen habitattypen en –soorten in het Natura 2000-gebied Maasduinen. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

## 4.3 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming heeft daarnaast betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde “algemene zorgplicht”. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet veront-rusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Om te kunnen bepalen of het voorliggende plan mogelijk effecten kan hebben op beschermde soorten heeft een toets aan soortenbescherming plaatsgevonden in de vorm van een veldbezoek en een flora- en faunanotitie. De bevindingen hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> BRO, *Toetsing soortenbescherming 'Roermondseweg 49-51' te Tegelen*, projectnummer 211x09486, 30 januari 2019

Met de ontwikkeling binnen het plangebied is er mogelijk sprake van het vernietigen van essentieel leefgebied van de huismus. Voldoende groen dient behouden te blijven, gewaarborgd in een beplantingsplan, of onderzoek dient het gebruik van deze hagen en struiken te beoordelen. In het geval dat het plangebied essentieel blijkt voor de huismus dient alsnog voldoende groen behouden te blijven. Hiernaast is er geen sprake van inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties. Wel dient buiten het broedseizoen gewerkt te worden, en indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt individuen worden aangetroffen, geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Naar aanleiding van de bovenstaande onderzoeksresultaten heeft Faunaconsult een flora- en fauna inspectie<sup>5</sup> uitgevoerd in het plangebied, waarbij onder meer het gebruik van de locatie door de huismus is onderzocht. De resultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Tijdens het uitgevoerde veldbezoek werden in en rond het plangebied geen huismussen waargenomen. Bovendien is er in een straal van 150 meter rond het plangebied ruim voldoende groen aanwezig voor eventueel nabij het plangebied broedende huismussen. Tijdens de inrichtingswerkzaamheden is daarom te allen tijde afdoende foerageergebied voor huismussen voorhanden. Het is daarom uitgesloten dat de voorgenomen maatregelen een noemenswaardig negatief effect op de huismus zullen hebben.

### **Conclusie**

Aangezien in het plangebied in en rond het plangebied geen huismussen aanwezig zijn en in de omgeving voldoende geschikt groen aanwezig is voor de huismus, is er geen sprake van negatieve effecten voor deze soort. Daarnaast dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd en de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Hiermee vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor flora en fauna.

## **4.4 Waterhuishouding**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### *Beschrijving van waterrelevant beleid*

Op 10 december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

---

<sup>5</sup> Faunaconsult, *Flora- en fauna-inspectie voor een locatie aan de Roermondseweg te Tegelen*, 13 augustus 2019

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel. Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

Ook in het waterbeheersplan van Waterschap Limburg speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

#### *Grondwater*

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone "Venloschol", zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een stand-still beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden beneden 5 meter boven NAP regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het één en ander is opgenomen in artikel 4.4.2 tot en met 4.4.4 van de Omgevingsverordening Limburg.

Binnen het plangebied zijn dergelijke onttrekkingen niet voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de "Venloschol" geen belemmeringen bestaan.

#### *Oppervlaktewater*

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

#### *Afval- en hemelwater*

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Voor wat betreft het hemelwater zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen, overeenkomstig de uitgangspunten van de Afkoppel beslisboom. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan.

In de huidige situatie is er in het plangebied ca. 25 m<sup>2</sup> verharding aanwezig. Conform de 'Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo' geldt bij de toename van het verhard oppervlak voor het plangebied een bergingseis van T=10 (50mm in 24 uur) (dynamische) berging/infiltreren op eigen terrein (bergen boven grondwaterstand). De exacte uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### **Overleg waterbeheerder**

Aangezien de toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding niet meer zal bedragen dan 2000 m<sup>2</sup> en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het bestemmingsplan niet aan Waterschap Limburg te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

#### **Conclusie**

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

## **4.5 Verkeerskundige aspecten**

#### **Verkeer**

Het planvoornemen maakt maximaal twee nieuwe woningen in het plangebied mogelijk, welke worden ontsloten vanaf de Roermondseweg en/of de Riethstraat. Gezien de profielen van deze wegen, is het aannemelijk te veronderstellen dat ze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

#### **Parkeren**

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van de woonpercelen kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt hier rekening mee gehouden (zie paragraaf 3.3). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

#### **Conclusie**

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woningen niet bezwaarlijk in het kader van de verkeerskundige aspecten.

## 4.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de risicokaart van de provincie Limburg, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

Volgens de actuele archeologische beleidskaart Venlo 2015 valt het plangebied in een zone met hoge verwachtingswaarde. Een groot deel valt bovendien onder de contour van een historisch erf. Voor dit laatste geldt een oppervlakenorm van 100 m<sup>2</sup>, voor de hoge verwachtingswaarde 500 m<sup>2</sup>. Aangezien in het plangebied met een oppervlakte van 512 m<sup>2</sup> woningen mogelijk worden gemaakt vindt er een overschrijding van beide normen plaats en dient de archeologische verwachtingswaarde door middel van een archeologisch onderzoek te worden vastgesteld.

Econsultancy heeft in juni 2018 een archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder kort samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport Econsultancy<sup>6</sup>.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een rivier-terras van de Maas ligt, die is gevormd tijdens gedurende de Jonge Dryas (circa 12.74500 – 11.755 BP). Aangezien deze periode overeenkomt met de laatste fase van het Laat-Paleolithicum, is de verwachting dat er in het plangebied archeologische resten uit deze perioden aanwezig zijn laag. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn blijkt dat er in de omgeving van het plangebied met name sporen van menselijke activiteit zijn waargenomen uit de perioden Mesolithicum tot en met Nieuwe tijd waardoor deze perioden een hoge verwachting krijgen. In het bijzonder geldt een hoge verwachting voor de aanwezigheid van resten uit de Nieuwe tijd die betrekking hebben op de pottenbakkersindustrie van Tegelen

Tijdens het inventariserend veldonderzoek is gebleken dat de bodemopbouw van het plangebied tot minimaal 90 en maximaal 110 cm -mv is verstoord. Tijdens het veldonderzoek zijn in drie van de vijf boringen archeologische indicatoren aangetroffen in de geroerde bovengrond, bestaande uit industrieel wit aardewerk, rood aardewerk en een pijpensteel. Omdat de indicatoren zijn aangetroffen in een laag waarin veel recent materiaal is aangetroffen vormen ze geen aanleiding om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied vermoeden. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en het ontbreken van de aanwezigheid van archeologische indicatoren die duiden op een vindplaats, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

---

<sup>6</sup> Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Roermondseweg/Riethstraat (ong.) te Tegelen*, rapportnummer 7165.001, 11 januari 2019

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is bepaald in het bureauonderzoek, is door het booronderzoek geheel bijgesteld naar laag voor alle perioden. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

De gemeente Venlo heeft het advies om het plangebied archeologisch vrij te geven, op basis van de geconstateerde bodemverstoring, als selectiebesluit overgenomen. Vanuit het aspect archeologie bestaan er hiermee geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

### **Cultuurhistorie en landschap**

Volgens de Cultuurhistorische Inventarisatiekaart Venlo is het plangebied gelegen ten zuiden van de historische kern van Tegelen. Er zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden voor het plangebied opgenomen. Omdat een nieuwbouwmogelijkheid voor de realisatie van woningen ter plaatse van een inbreidingslocatie wordt gecreëerd, die aansluit op de hoofdfuncties van het gebied, wordt de historische kern, of andere cultuurhistorische waarden, niet aangetast.

Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen geen beperkingen voor de realisatie van het bouwplan.

## **4.8 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de realisatie van maximaal twee nieuwbouwwoningen. In het voorliggende geval betreffen de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van het bouwper-

ceel op de bestaande openbare weg en nutsvoorzieningen. Het perceel is reeds gelegen aan de openbare weg, er hoeft uitsluitend een inrit en rioolaansluiting gerealiseerd te worden. Hierdoor geldt volgens artikel 6.2.1a aanhef en onder c van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen verplichting tot kostenverhaal. Wel zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venlo.

## 5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de planregels van het vigerende bestemmingsplan “Centrum Tegelen”. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste toevoeging van een woningbouwmogelijkheid juridisch-planologisch geregeld.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. Het ruimtelijk beleid is gericht op het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden investeringen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarmee wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats, juist gestimuleerd.

Tegen het gewenste initiatief bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Er zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Roermondsesweg, tussen de nummers 51 en 49, in Tegelen, niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



## **6. PLANSTUKKEN**

### **6.1 Planstukken**

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

### **6.2 Toelichting op de analoge verbeelding**

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximum goot- en bouwhoogte.

### **6.3 Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012), het handboek van de gemeente Venlo en het vigerende bestemmingsplan.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

### 6.3.1 Inleidende regels

#### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

### 6.3.2 Bestemmingsregels

#### **Bestemmingen**

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen. Tevens is een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

In het onderstaande zijn de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

### *Artikel 3 Wonen*

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in de vorm van maximaal twee grondgebonden woningen en waaronder begrepen kamerbewoning tot max. 4 personen per woning.

### **6.3.3 Algemene regels**

In artikel 5, de *Anti-dubbeltelregel* wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In artikel 6 zijn de *Algemene bouwregels* opgenomen. In artikel 7 zijn de *Algemene gebruiksregels* weergegeven. In artikel 7 en 8 zijn respectievelijk de *Algemene afwijkingsregels* en *Algemene wijzigingsregels* opgenomen. Deze verschaffen het college van burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. Tot slot zijn in artikel 9 de *Algemene procedureregels* opgenomen.

### **6.3.4 Overgangs- en slotregels**

In de bepaling *Overgangsrecht* (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. Tot slot is in de *Slotregel* (artikel 11) aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN**

### **7.1 Inspraak**

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit, wordt er geen inspraak verleend en zal het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging hebben burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

### **7.2 Vooroverleg**

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft. Vanwege de ligging binnen stedelijk gebied is ook vooroverleg met de provincie Limburg niet noodzakelijk. Tot slot kan van vooroverleg van Waterschap Limburg worden afgezien omdat geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Het plan is wel ter advisering voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Limburg.

### **7.3 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.

## 8. PROCEDURE

De procedure voor een bestemmingsplan staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in werking is getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

