

Bestemmingsplan 'Martinushof'  
Gemeente Venlo



# Bestemmingsplan 'Martinushof'

## Gemeente Venlo

Rapportnummer BRO:	P02456_10
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP202004MARTINUSHF-VA02
Datum:	16 november 2023
Datum ontwerp:	16 november 2023
Datum vaststelling:	XXX
Projectteam BRO:	ROs
Trefwoorden:	Martinushof, centrumgebied, Tegelen, gemeente Venlo
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling Martinushof in Tegelen.

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

## **TOELICHTING**

# INHOUD

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>8</b>
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>9</b>
3.1 Beschrijving planvoornemen	9
3.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	10
<b>4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID</b>	<b>15</b>
4.1 Rijksbeleid	15
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	15
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.1.3 AMvB Ruimte	23
4.2 Provinciaal beleid	23
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	23
4.2.2 Ontwerp Provinciale omgevingsvisie	25
4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014	27
4.3 Regionaal beleid	28
4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	28
4.3.2 Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg	29
4.4 Gemeentelijk beleid	29
4.4.1 Strategische Visie Venlo 2030	29
4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014	30
4.4.3 Woonvisie 2016-2021	32
4.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	33
4.4.5 Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025	33
4.4.6 Welstand gemeente Venlo	34
4.4.7 Vigerend bestemmingsplan	36

<b>5. ONDERZOEK</b>	<b>37</b>
5.1 Milieu-aspecten	37
5.1.1 Bodem	37
5.1.2 Geluid met betrekking tot wegverkeerslawaai	38
5.1.3 Luchtkwaliteit	39
5.1.4 Externe veiligheid	40
5.1.5 Milieuzonering	41
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	44
5.3 Natuur en landschap	47
5.4 Ecologie	47
5.5 Leidingen en infrastructuur	48
5.6 Verkeer en parkeren	48
5.7 Waterparagraaf	52
5.7.1 Waterhuishoudkundig systeem	53
5.8 Milieueffectrapportage	55
5.8.1 M.e.r.-plicht	55
5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	56
<b>6. PLANSTUKKEN</b>	<b>65</b>
6.1 Planstukken	65
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	65
6.3 Toelichting op de regels	65
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>69</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	69
<b>8. OMGEVINGSDIALOOG</b>	<b>70</b>
8.1 Omgevingsdialoog	70
<b>9. PROCEDURE</b>	<b>71</b>
9.1 De te volgen procedure	71
9.2 Vooroverleg	71
9.3 Vaststelling	
<b>10. Aanpassing ontwerp-bestemmingsplan n.a.v. uitspraak Raad van State d.d. 27 september 2023</b>	<b>72</b>

## SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Historisch bodemonderzoek, 14P003062-ADV01, 20 februari 2020
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, 14P003062-01-ADV-01, 17 maart 2020
- Bijlage 3: Verkeersgeneratie, 20-0104-01\_v5, 20 juli 2021**
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek, 26616TEGMA, 20 juli 2020
- Bijlage 5: AERIUS-berekening, P02456\_1, 9 november 2023**
- Bijlage 6: Beknopte waterparagraaf, AM19468, 4 mei 2020
- Bijlage 7: Externe Veiligheid, Mar.Teg.20.EV BP-03, 23 maart 2021
- Bijlage 8: Cultuurhistorische uitgangspunten, 10 november 2015
- Bijlage 9: Ladder voor duurzame verstedelijking, P02456, 12 mei 2020
- Bijlage 10: Ruimtelijk-functionele onderbouwing, P02456, 24 januari 2022
- Bijlage 11: Brief aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 12: Quickscan flora en fauna, P02456, 23 januari 2020
- Bijlage 13: Onderzoek luchtkwaliteit, M-Tech, 27 maart 2020
- Bijlage 14: Infiltratiegeschiktheid, 02P014671-02-adv-01, 20 maart 2020
- Bijlage 15: Geluid wegverkeerslawaaï
- Bijlage 16: Akoestisch rapport
- Bijlage 17: Nota van Zienswijzen
- Bijlage 18: Uitspraak Raad van State d.d. 27 september 2023**
- Bijlage 19: Notitie Parkeeronderbouwing Centrumontwikkeling in Tegelen**

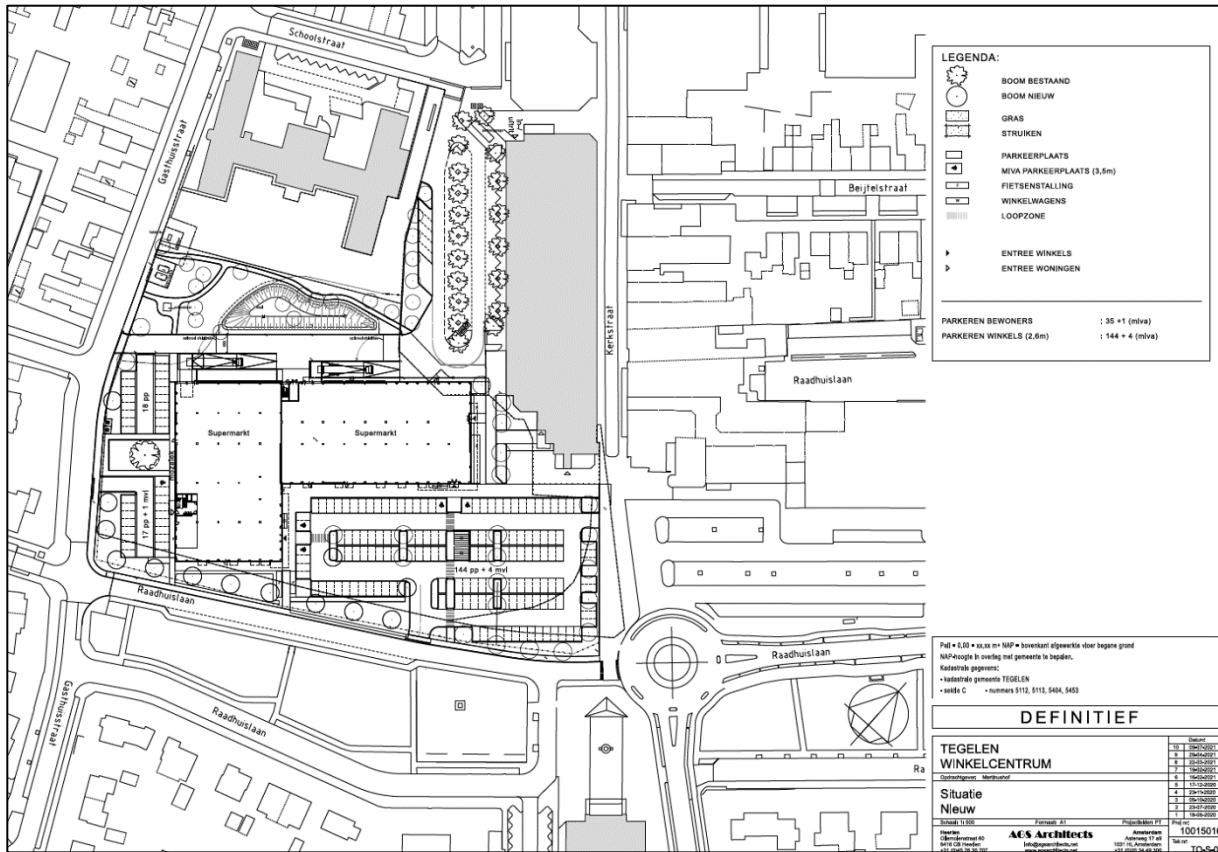
# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het voormalig Martijnshof in het centrum van Tegelen in combinatie met het wegbestemmen van de supermarktfunctie aan de Kerkstraat 42 in Tegelen. Het voormalige gebouw (Martijnshof) is in 2017-2018 gesloopt en momenteel is de locatie deels als tijdelijke parkeervoorziening ten behoeve van de huidige Jan Linders vestiging in gebruik genomen.

De herontwikkeling bestaat samengevat uit:

- de verplaatsing van de huidige Jan Linders supermarkt in het centrum van Tegelen;
- de vestiging van een nieuwe discountsupermarkt;
- de realisatie van 21 woningen.



Uitsnede inrichtingstekening toekomstige situatie

Tevens wordt de huidige locatie van Jan Linders in onderhavig bestemmingsplan meegenomen. Dit is om het gebruik als supermarkt ter plaatse juridisch-planologisch niet meer mogelijk te maken. In de verdere toelichting van onderhavig bestemmingsplan wordt dit als algemeen gegeven beschouwd als

consequentie van de verplaatsing van de Jan Linders en wordt verder dan ook niet meer nader benoemd.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De ontwikkellocatie is gelegen aan de Raadhuislaan te Tegelen, gemeente Venlo. Het plangebied ligt aan de zuidelijk entree van het winkelgebied Tegelen-Centrum en is daarmee centraal gelegen in de kern van Tegelen (centrumgebied), ten noordwesten van het station. De begrenzing van het plangebied ter plaatse van de huidige Jan Linders locatie is beperkt tot het huidige ruimtebeslag c.q. eigendom.

Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving op een topografische ondergrond weergegeven. Het als zodanig afgebakende gebied en de footprint van de supermarkt aan de Kerkstraat 44 wordt in het verdere vervolg van dit rapport "het plangebied" genoemd.

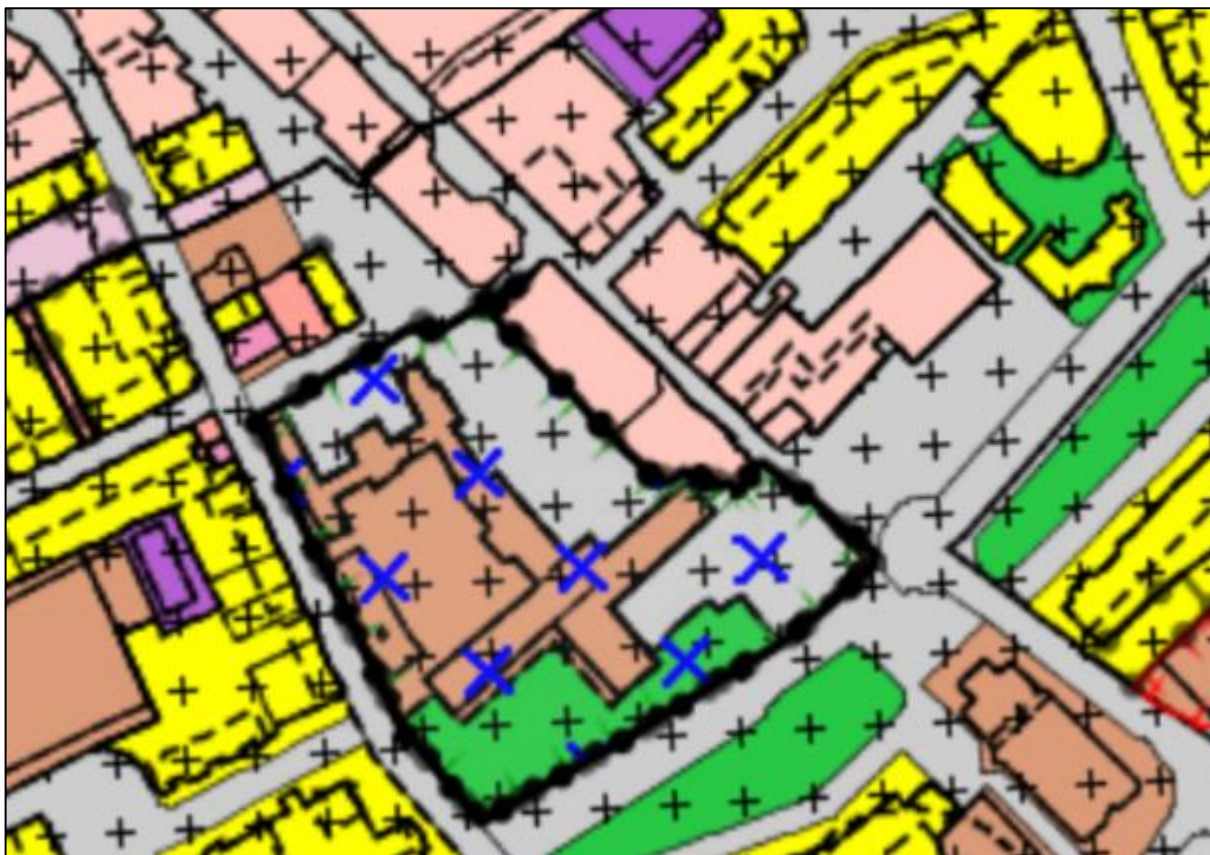


Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding ligging plangebied (rode pijl)



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen “Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen” en “Centrum Tegelen” is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk qua gebruiks- en bouw mogelijkheden. De gemeente Venlo wil echter medewerking verlenen door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' (zwart omlijnd) en 'Centrum Tegelen'

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan om de ontwikkeling juridisch-pla-nologisch te regelen. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

## 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het planvoornemen voor de herontwikkeling voor een deel van het centrum Tegelen. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van het (voor)overleg en de informatieavonden verwerkt. In hoofdstuk 9 wordt de te volgen procedure en de resultaten daarvan beschreven.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Raadhuislaan in het centrumgebied van Tegelen. Het plangebied is gesitueerd ter plaatse van het voormalig Martinushof. Het plangebied bestaat momenteel uit een braakgelegen terrein, welke deels tijdelijk als parkeerterrein o.a. ten behoeve van de huidige Jan Linders vestiging is ingericht. In de huidige situatie is het overgrote deel van het plangebied reeds verhard.

Rondom het plangebied is er sprake van bestaande bebouwing t.b.v. van verschillende doeleinden in het centrum van Tegelen. In de omgeving zijn diverse centrumvoorzieningen gelegen, o.a. winkels, horeca, supermarkten, het voormalige pand van het gemeentehuis Tegelen en woningen.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

### 3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

#### 3.1 Beschrijving planvoornemen

Het beoogde planvoornemen houdt de herontwikkeling van het voormalige terrein van Martinushof, gelegen in het centrum van Tegelen, in. Beoogd wordt om op het voormalige terrein van Martinushof een combinatie van supermarkten met 21 gestapelde huurwoningen in de sociale sector op de verdieping te realiseren. De supermarkten zullen bestaan uit een verplaatsing van de reeds aanwezige Jan Linders-vestiging in Tegelen en de nieuwvestiging van een discountsupermarkt.

Het bouwprogramma houdt kort samengevat in:

- 21 sociale huurwoningen welke door Antares zullen worden ingezet om te voorzien aan hun sociale woningbouwopgave in de kern Tegelen.
- 4.135 m<sup>2</sup> bvo voor beide supermarkten gecombineerd. Dit resulteert in 3.000 m<sup>2</sup> wvo voor de supermarkten tezamen. In de huidige situatie omvat de Jan Linders reeds 1200 m<sup>2</sup> wvo. Er is dus sprake van een toevoeging van 1.800 m<sup>2</sup> wvo aan supermarkten.
- Ten behoeve van de bovenstaande functies zal ook een gedeelte van het plangebied worden ingericht als parkeerterrein met 184 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen waarvan 36 parkeerplaatsen (21 gereserveerd) voor bewoners.

De eerste opzet van het planvoornemen is getoetst door de gemeente Venlo en is in principe akkoord bevonden door de gemeente Venlo. Het plan is bovendien reeds voorgelegd bij de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (hierna: AWE) en op hoofdlijnen akkoord bevonden. De nadere uitwerking van het plangebied heeft in overleg met de Gemeente Venlo plaatsgevonden en deze is akkoord bevonden.

Naast de herinrichting van het centrumgebied, bestaat het voornemen om de supermarktfunctie van de huidige Jan Linders vestiging aan de Kerkstraat 44 te laten vervallen en tegelijkertijd de algemene detailhandelsfunctie op het pand aldaar te behouden.

## 3.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Tegelen. In de omgeving zijn diverse centrumvoorzieningen gelegen, o.a. winkels, horeca, supermarkten, het voormalige pand van het gemeentehuis Tegelen en woningen. Gezien de aard van de omgeving, waarin reeds diverse centrumvoorzieningen zijn gelegen, is het in functioneel opzicht en wat betreft gebiedskarakteristiek niet bezwaarlijk om ter plaatse woningen gecombineerd met supermarkten mogelijk te maken.

In de huidige situatie betreft het plangebied een braakliggend terrein aan de voorzijde van het centrumgebied van Tegelen en is het tijdelijk ingericht als parkeerterrein. Deze situatie duurt nu al ruim twee jaar en is niet wenselijk voor de stedenbouwkundige uitstraling van het centrumgebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt deze prominente plek van het centrumgebied Tegelen opnieuw ruimtelijk en stedenbouwkundig ingevuld.

De nieuwe bebouwing krijgt een groene uitstraling zodat vanaf de straatzijde gedeeltelijk het zicht op de bebouwing wordt onttrokken door bomen en beplanting. Hetgeen zorgt voor een groene aanblik bij deze prominente entree van het centrum van Tegelen.

Daarnaast is er sprake van een versprongen voorgevel van de bebouwing zodat aan de voorzijde ruimte ontstaat voor parkeerplaatsen en een groene inpassing. De bebouwing zal vanaf de Raadhuislaan gezien aan de rechterzijde bestaan uit twee bouwlagen en de linkerzijde uit drie bouwlagen. Qua bouwhoogte wordt er aangesloten op het omliggend stedenbouwkundig beeld. Aangezien de bebouwing geen hogere bouwhoogte zal omvatten als de omliggende gebouwen in het centrumgebied van Tegelen. Door de versprongen voorgevel en de gelaagde bebouwing heeft het bouwplan een open uitstraling.

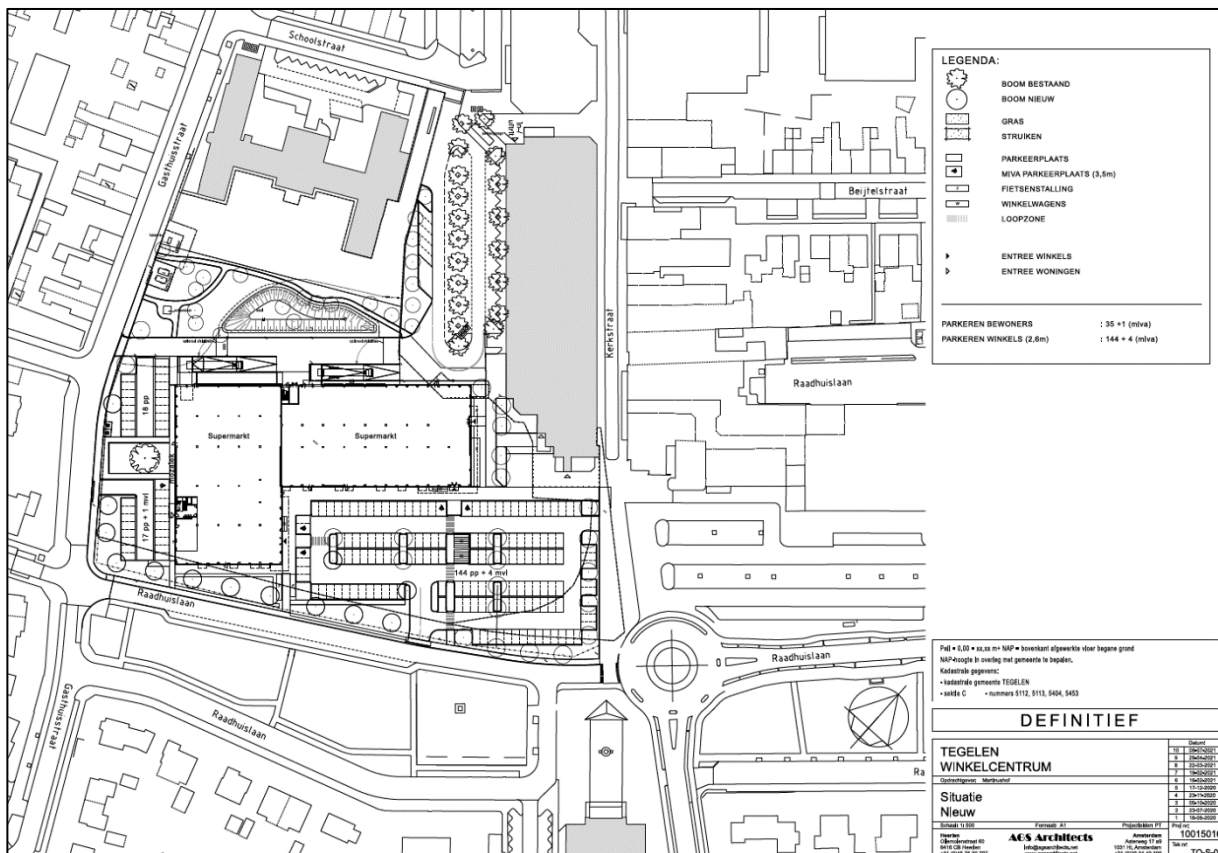
In de vorige situatie was de bouwmassa hoger, aangezien het voormalig Martinushof bestond uit 5 bouwlagen zonder een gelaagde bebouwing en versprongen voorgevellijn. Hiermee had het voormalig Martinushof qua ruimtelijke uitstraling een grotere impact op de omgeving.

Door de nieuwe bebouwing wordt deze prominente entree van het centrum van Tegelen stedenbouwkundig op een groene manier ingevuld zodat het bijdraagt aan de ruimtelijke uitstraling. Het bouwplan omvat namelijk een gelaagde bebouwing en aan de voorzijde worden de parkeerplaatsen en groen gerealiseerd. Zodoende heeft het plangebied een open uitstraling naar de Raadhuislaan.

Het nieuwe planvoornemen past binnen de cultuurhistorische gelaagdheid van dit deel van het centrum van Tegelen. De nieuwe bebouwing past qua goot- en bouwhoogte uitstekend bij de overige reeds aanwezige bebouwing. Door de gelaagde bebouwing wordt aangesloten bij het cultuurhistorisch beeld van het centrum van Tegelen (boekensteun-opzet). Daarnaast is het architectuurbeeld conform het Beelkwaliteitsplan Centrum Tegelen, namelijk geparcelleerd.

De cultuurhistorisch waardevolle gelegen schoorsteen van het voormalig ketelhuis zal blijven behouden binnen het plangebied. Deze zal als landmark worden ingepast binnen het bouwplan. Tot slot zal

het voormalig mozaïek van het Martinushof terug worden gebracht als muurschildering op de bebouwing.



Uitsnede overzichtstekening nieuwbouwplan Martinushof

Voor het overige zijn er geen storende milieu-of verkeersaspecten die van invloed zijn op de bestaande of de nieuwe woningen. Zowel stedenbouwkundig als ruimtelijk gezien is de bouw van de woningen en de verplaatsing van de supermarkt en toevoeging van een nieuwe supermarkt dan ook niet bezwaarlijk. Onderstaand volgen een aantal sfeerimpressie foto's.









## 4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.4 en § 3.3).

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaat-bestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agro-productie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (in-ter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

#### **4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit de jurisprudentie<sup>1</sup> komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

<sup>1</sup> o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Ten behoeve van de onderbouwing van de Ladder duurzame verstedelijking zijn een tweetal notities opgesteld door BRO.<sup>2</sup> Onderstaand worden eerst de conclusies uit de notitie voor de ladderonderbouwing van de woningen weergegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijk-functionele effectenanalyse van de supermarktontwikkeling.<sup>3</sup> Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notities.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking wonen**

De beoogde woningbouwontwikkeling aan Martinushof te Tegelen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

1. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Nieuwe woningen op deze locatie zijn niet toegestaan, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 21 woningen te realiseren valt binnen deze definitie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het een toevoeging van 21 woningen betreft, wordt het initiatief gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

#### *Kwantitatieve behoefte*

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat de harde plancapaciteit binnen de gemeente Venlo voldoende toereikend is om invulling te geven aan de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030. In beginsel biedt dit geen aanleiding om nieuwe woningen toe te voegen, ook al zijn deze reeds opgenomen als zachte plancapaciteit.

De beoogde ontwikkeling van 21 woningen is echter onderdeel van de 'strategische reserve' van woningbouwcorporatie Antares. Antares heeft elders in Venlo woningen uit de eigen voorraad gesloopt en heeft daardoor een reserve opgebouwd die elders binnen de gemeente Venlo kan worden ingezet om nieuwbouw te plegen en daarmee haar eigen kernvoorraad op peil te houden. De nieuwbouw vindt plaats op een herontwikkelingslocatie in eigendom van Martinushof B.V.. In de prestatieafspraken voor 2020, ondertekend door de woningbouwcorporatie, de gemeente Venlo en de huurdersbelangenvereniging is vastgelegd dat partijen positief meewerken aan dergelijke herontwikkelingen.

---

<sup>2</sup> BRO, 'Ladder voor duurzame verstedelijking, woningbouw Martinushof te Tegelen', projectnr.: P02456, d.d. 12 mei 2020.

<sup>3</sup> BRO, 'Gemeente Venlo, Ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkelingen centrum Tegelen', projectnr.: P02456, d.d. 24 januari 2022.

### *Kwalitatieve behoefte*

De ontwikkeling betreft 21 sociale huurwoningen (appartementen) op de verdieping en bereikbaar per lift en onderdeel van de centrumontwikkeling Martinushof. Daarmee voorziet het initiatief nadrukkelijk in een kwalitatieve woningbehoefte:

- Vanuit zowel provinciaal, regionaal als lokaal beleid blijkt dat er veel aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte en kwaliteitsverbetering. De regio Noord-Limburg wil bouwen naar behoefte (vraaggerichte woningmarkt) en zet in op kwalitatief goede plannen. Hiervoor hebben de samenwerkende gemeenten een afwegingskader ontwikkeld waarbij plannen worden getoetst op basis van ruimtelijke, volkshuisvestelijk en financiële/juridische kaders. Dit afwegingskader is door de gemeente Venlo doorvertaald naar een lokaal afwegingskader voor woningbouwinitiatieven.
- Op basis van eigen analyse blijkt dat het plan goed scoort op het lokale afwegingskader: het initiatief scoort op het gebied van onder meer inbreiding, ontwikkeling rotte plek, versterking van de verzorgingsstructuur (bredere centrumontwikkeling), levensloopbestendigheid (appartementen met lift) en kwalitatieve woonbehoefte. Daarmee kan het initiatief als kwalitatief wenselijk kan worden beschouwd. Hoewel de ontwikkeling zachte plancapaciteit betreft, geeft de goede score aanleiding om het plan vanuit een kwalitatieve behoefte in prioriteit naar voren te schuiven.
- De ontwikkeling past binnen het ontwikkelperspectief van Tegelen, waarbij wordt ingezet op versterking van stedelijk wonen en het stedelijk profiel (ontwikkeling van woningen in het centrum en in de wijken rond het centrum).
- De ontwikkeling geeft invulling aan een verwachte toenemende vraag naar betaalbare woningen. Deze toename heeft te maken met vergrijzing, huishoudensverdunning en een toename van bijzondere doelgroepen. Tevens moet er voldoende goedkoop aanbod beschikbaar blijven voor jongeren tot 23 jaar (om in aanmerking te komen voor huurtoeslag).
- De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor huishoudens uit de lage inkomensgroep (met recht op huurtoeslag). Dit moet ook voor de toekomst geborgd zijn.
- Op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek wordt een toenemende vraag naar huurappartementen geconstateerd. De effectieve vraag naar meergezinshuurwoningen is groot (meer specifiek ouderen en alleenstaanden). Een groeiende groep ouderen heeft behoefte aan appartementen, seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen.
- Op basis van leefstijlonderzoek blijkt dat in Venlo specifiek behoefte bestaat aan appartementen met lift en seniorenwoningen (vergrijzing).
- De beoogde ontwikkeling is bovendien onderdeel van een centrumontwikkeling die breed wordt gedragen, blijkens een intentieverklaring uit 2018 ondertekend door BIZ Centrum Tegelen. Martinushof BV, woningcorporatie Antares en het college van B&W van de gemeente Venlo.

### *Geen onaanvaardbare effecten*

Woningcorporaties hebben de verplichting om voldoende woningen te realiseren voor huishoudens met lagere inkomens. De ontwikkeling van 21 sociale huurappartementen voorziet nadrukkelijk in deze behoefte. Aangezien het sociale huurwoningen betreft is de kans op onaanvaardbare effecten (bijvoorbeeld als gevolg van leegstand) naar verwachting zeer klein. De beoogde ontwikkeling betekent een kwalitatieve verbetering van het aanbod sociale huur. Als er overaanbod dreigt te ontstaan is

het aan de corporaties om het aanbod te reguleren en zullen doorgaans de minder courante woningen uit de markt worden genomen.

De woningbouw is bovendien onderdeel van een bredere ontwikkeling waarmee het centrum van Tegelen wordt versterkt. Een voormalige 'rotte plek' krijgt een nieuwe invulling wat bijdraagt aan reuring en leefbaarheid in de omgeving.

#### *Initiatief gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied*

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is op dit punt geen nadere motivering vereist.

### **Ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarkten**

#### **Conclusies analyses**

- De bestedingen aan dagelijkse artikelen nemen al jaren geleidelijk aan toe. Ook het aandeel van de bestedingen dat via internet gaat, neemt toe, maar het aandeel van dit aankoopkanaal in de bestedingen is nog heel beperkt (ca. 3%). Wel zal er de komende jaren sprake zijn van meer groei als gevolg van de uitbreiding van de bezorgdiensten en het aantal afhaalpunten. De fysieke winkels blijven echter veruit het belangrijkste aankoopkanaal voor het boodschappen doen.
- Om te blijven voldoen aan de wensen en eisen van de consumenten ten aanzien van het assortiment en het gemak en comfort, moderniseren veel supermarkten en dat gaat veelal gepaard met schaalvergroting.
- De inwoners het stadsdeel Tegelen beschikken uitgedrukt in m<sup>2</sup> wvo over 19% meer aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels dan het landelijke gemiddelde. Daarbij geldt echter dat het winkelaanbod in Tegelen ook een belangrijke functie heeft voor inwoners van Steyl (primaire verzorgingsgebied), Belfeld en de Duitse consument.
- Het supermarktaanbod bestaat uit vier full-service supermarkten, waarvan twee in het centrum gelegen zijn en twee min of meer solitair in Steyl en Op de Hei gelegen zijn (buurtsteunpunten). Daarnaast is er een tijdelijk vestiging van Aldi, evenals drie kleinere buitenlandse supermarkten (Turks, Pools, Bulgaars).
- In totaal kent de dagelijkse artikelensector in het centrum van Tegelen een ruime omvang. De tijdelijke vestiging van Aldi en de recente toevoeging van twee doelgroepsupermarkten dragen hier stevig aan bij. Voor deze ontwikkelingen was het dagelijks aanbod juist redelijk beperkt.
- De leegstand ligt zowel in het stadsdeel als in het centrum op een heel hoog niveau, maar is de laatste jaren wel afgenomen.
- Het planinitiatief voor de versterking van het supermarktaanbod past goed binnen de vigerende lokale, regionale en provinciale beleidskaders, omdat daarin wordt ingezet op modernisering van het bestaande aanbod en een concentratie van winkelaanbod in het kernwinkelgebied. De beoogde locatie ligt ook in het aangewezen winkelconcentratiegebied.
- Het aantal inwoners van Tegelen zal de komende jaren licht afnemen. De krimp gaat echter minder snel dan in eerdere prognoses is aangegeven.
- In de huidige situatie realiseert het dagelijkse artikelaanbod in Tegelen als geheel een omzet per m<sup>2</sup> wvo (vloerproductiviteit) die beneden het landelijke gemiddelde ligt. Het aanbod in het centrum scoort daar echter ruim boven, het aanbod buiten het centrum daar ruim onder.

- Het versterkte supermarktaanbod zal, mede door de verbeterde parkeersituatie, meer bezoekers uit het stadsdeel zelf trekken (vermindering koopkrachtafvoeiing), en in beperkte mate ook meer bestedingen van buiten het stadsdeel. Ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen in het centrum zullen daarvan profiteren.
- Door de te verwachten toename van de koopkrachtbinding en –toevloeiing als gevolg van de beoogde versterking ontstaat er, ondanks de daling van het aantal inwoners, distributieve ruimte voor een uitbreiding van het supermarktaanbod (ca. 300 m<sup>2</sup> wvo). Dit is minder dan de beoogde uitbreiding van 1.000 m<sup>2</sup> wvo (1800 m<sup>2</sup> wvo – tijdelijke vestiging van Aldi van 800 m<sup>2</sup> wvo), met als gevolg een daling van de gemiddeld gerealiseerde vloerproductiviteit het gevolg. Die daling zal zich vooral in het centrum voordoen, maar de vloerproductiviteit blijft op een aanvaardbaar niveau beneden het landelijke gemiddelde. Daardoor is er geen verdringing van bestaand aanbod te verwachten.
- Het beoogde initiatief resulteert in een ruimer en moderner supermarktaanbod voor de inwoners van Tegelen en een versterking van het centrum van Tegelen als boodschappencentrum. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de beleidsmatig beoogde verdere clustering van het winkelaanbod binnen het kernwinkelgebied, het verbeteren van de parkeermogelijkheden bij het winkelzwaartepunt en indirect waarschijnlijk ook aan het terugdringen van de leegstand.
- Met de verplaatsing van de Jan Linders supermarkt komt een groot pand in het winkelzwaartepunt vrij, dat geschikt is voor de vestiging van een of meerdere extra publiekstrekker met een toegevoegde waarde voor het centrum en de consumentenverzorging.
- In het licht van het huidige, matige functioneren van de buurtsteunpunten en de bevolkingskrimp, is het niet uit te sluiten dat de versterking van het centrum bijdraagt aan het eventueel moeten sluiten van een van de buurtsupermarkten. In het detailhandelsbeleid van de gemeente Venlo is dit reeds als een per saldo acceptabel risico geformuleerd. Sluiting van een van beide supermarkten resulteert weer in een hogere gemiddelde vloerproductiviteit van dagelijkse winkels.
- Omdat de eventuele omzeteffecten van het initiatief zich buiten Tegelen spreiden over een groot aantal aanbieders, waaronder bestaande vestigingen van dezelfde supermarktformules, is het ook onwaarschijnlijk dat daar winkelaanbod als gevolg van de ontwikkelingen Tegelen-centrum verdwijnt.
- Mocht een impuls voor het centrum van Tegelen uitblijven (nul-scenario) dan is het in het licht van de algemene trends en ontwikkelingen in de detailhandel waarschijnlijk dat dit winkelcentrum verder aan attractiviteit zal inboeten door een verdere verschraling van het aanbod en een toename van de leegstand.

### **Ladder voor Duurzame verstedelijking supermarkten**

#### *Behoefte*

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planinitiatief voor de supermarkten leidt tot een verbetering van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in Tegelen en niet zal resulteren in een verslechtering van de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur in de omliggende woongebieden. Er zal als gevolg van het initiatief normaliter geen bestaand winkelaanbod verdwijnen, hoewel dit ook niet geheel uit te sluiten is. De effecten zijn:

- Voor zowel de inwoners van Tegelen, als van de omliggende kernen geldt dat zij de beschikking krijgen over een moderner aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels. De keuzemogelijkheden in het

Tegelse kernwinkelgebied nemen voor de consument toe omdat in grotere supermarkten ook een uitgebreider assortiment gevoerd kan worden. Een grotere winkel biedt bovendien meer comfort (ruimere paden, overzichtelijke indeling, betere parkeervoorzieningen). Daarmee wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling draagt tevens bij aan het behoud van een aantrekkelijk hoofdwinkelcentrum met een relatief ruim en gevarieerd winkel- en voorzieningenaanbod. Ook zo bezien voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte.

- Vanwege de geconstateerde distributieve ruimte voor een uitbreiding van het dagelijkse artikelenaanbod in het centrum van Tegelen voorziet het initiatief ook in kwantitatieve zin in een behoefte.

De met het initiatief beoogde toevoeging van winkelruimte past nadrukkelijk in het gemeentelijke detailhandelsbeleid, omdat het om een versterking van de boodschappenfunctie gaat. Daarnaast is de locatie al specifiek aangegeven als een mogelijkheid in het beleid. Een te verwachten gevolg van het initiatief is dat het huidige Jan Linderspand vrijkomt. In dat pand kunnen conform het vigerende bestemmingsplan winkels terugkomen. De ontwikkelende partij heeft van de gemeente opdracht gekregen om voor een passende herinvulling te zorgen en is daarover momenteel met mogelijk geïnteresseerde partijen in gesprek.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

De beoogde nieuwe locatie voor de supermarkten maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling wordt opgevangen door herontwikkeling van voorheen leegstaand vastgoed en een herinrichting van de openbare ruimte. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Verder zijn er geen alternatieve leegstaande locaties of planinitiatieven in Tegelen die in de aangetoonde behoefte kunnen voorzien zonder afbreuk te doen aan de beleidsuitgangspunten (versterking van Tegelen-centrum als boodschappencentrum en clustering winkelaanbod aan de zuidzijde van het centrum). In aanvulling hierop is tevens een scan gemaakt waaruit blijkt dat er geen leegstaande monumentale, dan wel beeldbepalende panden zijn in het centrum die ruimte bieden voor een supermarkt met moderne maatvoering.

#### **Europese Dienstenrichtlijn**

Uit recente jurisprudentie<sup>4</sup> volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. In bijlage 4 zijn deze voorwaarden nader toegelicht. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het

---

<sup>4</sup> ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).



(stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden. Dit geldt ook voor de beperking van de nieuwe winkelruimte in het centrum van Tegelen tot een invulling met supermarkten. Het perspectief van Tegelen-centrum is immers voornamelijk gelegen in het boodschappen doen (dagelijkse artikelen) en niet in het recreatief winkelen of doelgericht laagfrequente aankopen doen (niet-dagelijkse artikelen). Zoals ook al in het gemeentelijke beleid is aangegeven is in het kader van het versterken van de boodschappenfunctie juist een versterking van het supermarktaanbod nodig. Voor kleinere dagelijkse artikelenwinkels en niet-dagelijkse artikelenwinkels biedt het centrum van Tegelen gezien het huidige leegstandsniveau ruimschoots voldoende vestigingsmogelijkheden. Bij het niet beperken van de nieuwe winkelruimte tot de vestiging van supermarkten bestaat het risico dat de leegstand in het centrum van Tegelen nog verder toeneemt, en dat zal afbreuk doen aan de leefbaarheid van het centrum en de consumentenverzorging in Tegelen.

Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze geschikt zijn om het nagestreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder gaan dan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn om het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

Het centrum van Tegelen heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een krimpend primair draagvlak en daarnaast sterke veranderingen in zowel vraag en aanbod in de detailhandel. Het aantal winkels is daardoor afgenomen en de leegstand is fors toegenomen, met als gevolg een weinig aantrekkelijk winkelklimaat. In het licht van de nabijheid van Venlo met een groot en divers winkelaanbod en diverse elkaar aanvullende grote winkelcentra en daarnaast de korte afstand tot andere alternatieven, zoals Roermond met het designer Outlet Center en het Retailpark, is voor het centrum van Tegelen voor de toekomst uitsluitend een stadsdeelverzorgende functie weggelegd. Die functie wordt hoofdzakelijk bepaald door de kracht van het aanwezige dagelijkse artikelenaanbod en daarbinnen het supermarktaanbod als grootste publiekstrekker. De dagelijkse boodschappen worden namelijk nog altijd overwegend dicht bij huis gedaan, vooropgesteld dat dat aanbod voldoet aan de wensen en eisen van de consument. In 2014 is reeds geconstateerd is dat het in Tegelen aanwezige supermarktaanbod niet meer geheel voldoet aan die wensen en eisen (incomplete, te kleine winkels). De koopstroomcijfers wijzen dit ook uit (relatief veel koopkrachtafvloeiing in de dagelijkse artikelensector). Gezien de geschetste ontwikkelingen en perspectieven draagt alleen een uitbreiding van het winkelaanbod in het centrum van Tegelen bij aan het verbeteren van het functioneren als stadsdeelcentrum (zowel qua

aanbod als qua levendig “hart” van het stadsdeel) als de boodschappenfunctie een impuls krijgt. Het toevoegen van meer winkelruimte voor andere soorten winkels buiten het bestaande winkelareaal zal de leefbaarheid juist ondermijnen vanwege het risico van een verder toename van de leegstand.

### **4.1.3 AMvB Ruimte**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/ wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte 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, Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS), 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.

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

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)**

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

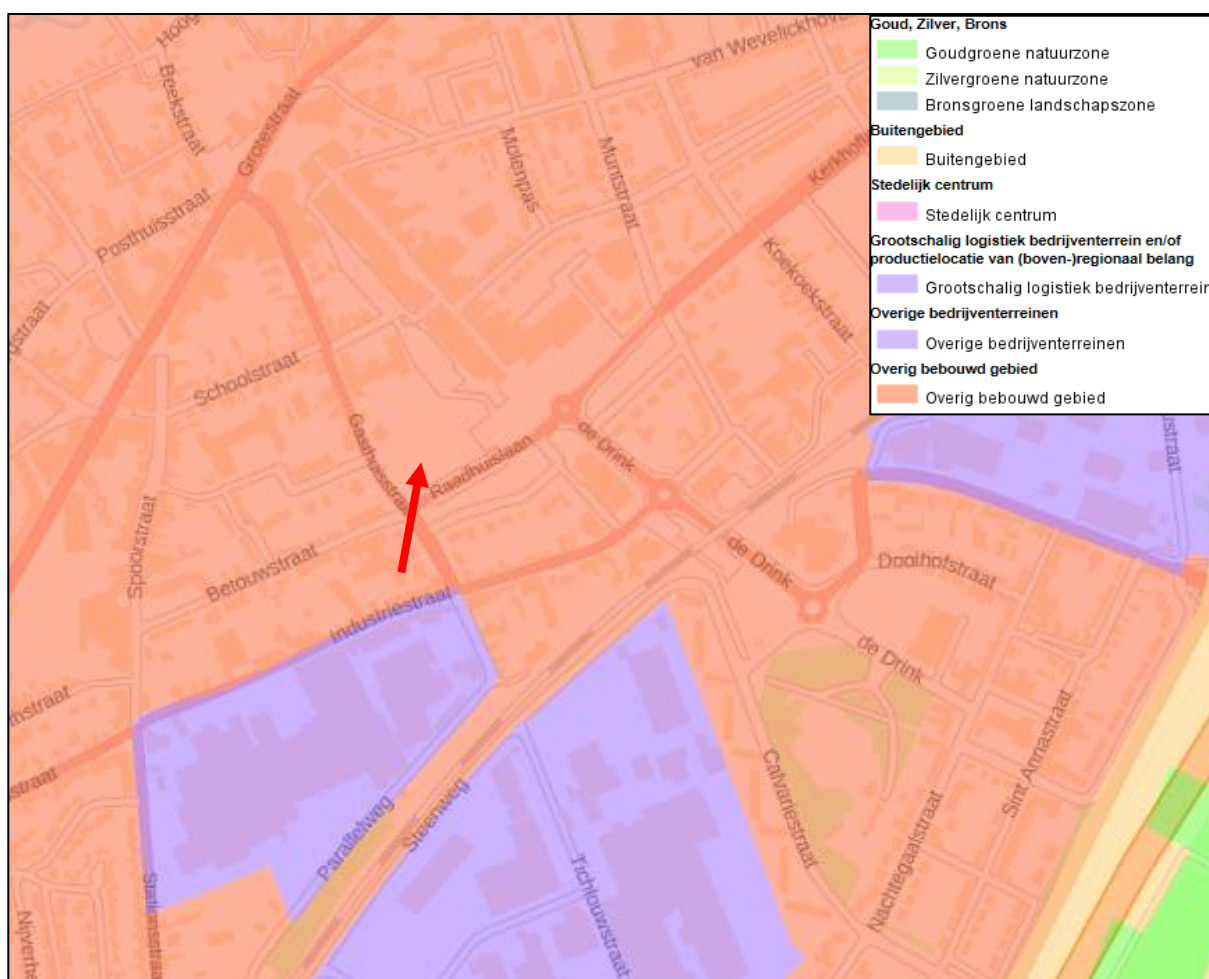
In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

Verder staat in het POL kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Op de POL2014 kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone "overig bebouwd gebied". Dit is een gemengd woon-/werkgebied met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Accenten worden gelegd op:

- transformatie regionale woningvoorraad;
- bereikbaarheid;
- balans voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' POL2014 met globale ligging plangebied (zie rode pijl)

### *Afweging*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bebouwd gebied binnen de zone 'Overig bebouwd gebied', waarbinnen ruimte is voor stedelijke ontwikkelingen zoals onderhavig initiatief. Middels onderhavig plan wordt het centrumgebied van Tegelen versterkt met de toevoeging van 21 woningen, de verplaatsing van een bestaande supermarkt en de toevoeging van een nieuwe discountsupermarkt in het centrum van Tegelen. De beoogde ontwikkelingen passen binnen de richtlijnen die zijn opgesteld voor het "overig bebouwd gebied" en leidt niet tot scheve verhoudingen qua transformatie van de woningvoorraad en versterking van de balans van de voorzieningen en detailhandel binnen de gemengde woon/werkgebieden. Met het plan wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten uit het POL2014.

### **4.2.2 Ontwerp Provinciale omgevingsvisie**

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

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document 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 Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

### *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.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

### *Wonen en leefomgeving*

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

### *Wonen*

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

### *Leefomgeving*

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een

woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

#### Afweging

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 21 kwalitatief hoogwaardige appartementen in het huursegment op braakliggende gronden binnen bestaand stedelijk gebied (centrum Tegelen). Hiermee worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de noodzakelijke transformatie van de woningmarkt. De versterking van de balans van de voorzieningen en detailhandel binnen de gemengde woon/werkgebieden past in het centrum van Tegelen. Daarnaast voldoet onderhavig plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is de ontwikkeling in lijn met de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie'.

#### **4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de "Omgevingsverordening Limburg 2014" vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd overgenomen.

Middels onderhavig plan wordt het centrumgebied van Tegelen versterkt met de toevoeging van 21 woningen, de verplaatsing van een bestaande supermarkt en de toevoeging van een nieuwe discount-supermarkt in het centrum van Tegelen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen leegstaande monumentale panden beschikbaar om de ontwikkeling in te realiseren.

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. Hierop zijn de regels van de omgevingsverordening van toepassing.

Gezien het feit dat de beoogde ontwikkeling geen diepe grondboringen betreft, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije Venloschol. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' geven de gemeenten Beesel, Bergen, Genep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheid doelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

#### **Afweging**

Binnen de regionale woonvisie wordt gesteld dat er een toenemende spanning waarneembaar is op de sociale huurwoningmarkt en een sociale druk in de wijken en de woonomgeving. Steeds meer woonurgente groepen vinden moeilijk hun weg in de sociale huursector. Middels onderhavig plan wordt voorzien in nieuwe woongelegenheden binnen de sociale huurwoningmarkt. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op de uitgangspunten binnen de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024'.

### **4.3.2 Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg**

In het kader van de regionale detailhandelsvisie Noord Limburg dient het aantal m2 detailhandel dat toegevoegd wordt elders gesaldeerd te worden. Op 6 juni 2019 hebben de regiogemeenten ingestemd met het maatwerkvoorstel saldering i.v.m. de ontwikkeling Martinushof. Op basis van deze regionale instemming heeft het college van burgemeester en wethouders van Venlo op 25 juni 2019 besloten het wegbestemmen en toevoegen van nieuwe voorraad meters detailhandel (supermarkt) in Tegelen van elkaar los te koppelen.

Het maatwerkvoorstel houdt in dat er reeds voorzienbaarheid is gecreëerd bij panden en pandeigenaren buiten het kernwinkelgebied van Tegelen waar onbenutte plancapaciteit van toepassing is. Naast het vastleggen van het kernwinkelgebied van Tegelen zijn de pandeigenaren in oktober 2019 aangeschreven dat hun panden op termijn, in het nieuwe Omgevingsplan Kern Tegelen (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) (mogelijk) de detailhandelsfunctie verliezen. Hiermee wordt verwacht dat er meer m2 wordt wegbestemd dan dat er met de ontwikkeling Martinushof wordt toegevoegd. Het voorontwerp 'Omgevingsplan Tegelen' waarin dit is verwerkt heeft met ingang van 23 april 2020 ter inzage gelegen. Onlangs heeft een nieuwe inventarisatie plaatsgevonden van de destijds aangeschreven panden. De planning is om begin 2021 het ontwerp 'Omgevingsplan Tegelen' ter inzage te leggen. In dit ontwerp bestemmingsplan worden bij de betreffende panden geen detailhandelsmogelijkheden meer opgenomen. Het saneren van de detailhandelsmogelijkheden buiten het kernwinkelgebied van Tegelen komt tevens ten goede aan de andere bestaande detailhandelsvestigingen, gezien het totaal aanbod aan detailhandelspanden zal krimpen.

Het onderhavig bestemmingsplan bevat daarnaast het wegbestemmen van de supermarktfunctie van de huidige Jan Linders aan de Kerkstraat in Tegelen. Gezien deze locatie binnen het kernwinkelgebied van Tegelen is gelegen blijft ter plaatse detailhandel wel toegestaan.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 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 de 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 gemeente Venlo heeft in het kader van het thema 'Veelzijdige stad in het groen' de ambitie om in 2030 op gebied van wonen in Venlo te voorzien in diverse woningtypes en woonmilieus (zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft). Iedere wijk moet hierbij voldoende goede betaalbare woningen hebben. De woningopbouw moet bestaan uit een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit van iedere kern en wijk. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het bieden van geschikte huisvesting binnen de sociale huurwoningmarkt binnen de kern Tegelen. Ten aanzien van de uitbreiding van de supermarkten wordt verwezen naar het detailhandelsbeleid van de gemeente Venlo.

### **4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014**

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem 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. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

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'. Majeure opgaven:

- Drukke in het ommeland: het contrast tussen het buitengebied en het 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.
- Ruimte in de stad: het contrast tussen het buitengebied en het stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.

- 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 'majore 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;
- hetzelfde georganiseerd draagvlak geniet.

### *Kernopgave*

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen is begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Hierbuiten worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten.

### *Ruimte in de stad*

In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

### **Afweging**

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour, zoals aangeduid op de kaart 'Ruimte in stad en dorp'. Nieuwe stedelijke functies, waaronder ook onderliggende vorm van wonen en de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkten dienen een plek te krijgen binnen de stedelijke contour. Het plangebied is conform de kaart 'Ruimte in stad en dorp' aangeduid als 'woongebied'. Binnen dit gebied ligt het accent op wonen, inzetten op een sterkere mix met werken (milieucategorie 1 en 2) en

diensten. Onderhavige ontwikkeling komt zodoende overeen met het gewenste gebruik ter plaatse van het besluitgebied.

Tevens wil de gemeente Venlo 'nee' zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig initiatief draagt bij aan de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. Een braakliggend gebied aan de entree van het centrum van Tegelen wordt middels de onderhavige ontwikkeling getransformeerd wat zal leiden tot een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering. Daarnaast past de voorgenomen ontwikkeling binnen de voorzieningenbehoefte van de kern Tegelen, er zullen namelijk sociale huurappartementen worden toegevoegd waaraan behoefte is in de kern Tegelen. Tevens zal er een discount supermarkt worden toegevoegd binnen het plangebied welke ook aansluit in het voorzieningenniveau in de kern Tegelen, aangezien deze in de huidige situatie ontbreekt. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op de uitgangspunten binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014'.

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

In 2016 heeft de gemeente Venlo de 'Woonvisie 2016-2021' vastgesteld. Binnen deze visie is een overzicht opgesteld van het ontwikkelingsperspectief voor de stadsdelen en dorpen van Venlo. Het stadsdeel waarin de projectlocatie is gelegen betreft 'Tegelen'. Tegelen komt in aanmerking voor een groot aantal ontwikkelperspectieven, waaronder de volgende:

- Toenemende woningbehoefte komende 15 jaar accommoderen;
- Ontwikkelen woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt);
- Investeren in woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Inzetten op een goede balans tussen koop en huur;
- Toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad (sociaal en particulier);
- Inzetten op leefbaarheid (sociaal perspectief);
  - Wijkgericht aanpak;
  - Sociale wijkteams;
  - Huizen van de wijk;
  - Sociale structuur/ eigen identiteit.

De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming. Tot slot staat in de woonvisie beschreven dat de gemeente Venlo bij nieuwbouw levensloopbestendige bouw nastreeft. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op deze doelstellingen.

#### ***Afweging***

De beoogde ontwikkeling sluit voornamelijk aan op de sociale ontwikkelperspectieven. Er wordt immers voorzien in de realisatie van 21 sociale huur appartementen. Hiermee wordt vanuit sociaal perspectief ingezet op de leefbaarheid binnen de gemeente Venlo en in het bijzonder de kern Tegelen. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op de uitgangspunten binnen de 'Woonvisie 2016-2021'.

#### 4.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

De Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering 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.

##### **Afweging**

Middels onderhavig plan wordt voorzien in 21 appartementen binnen de sociale huurwoningmarkt. De beoogde ontwikkeling van 21 woningen is onderdeel van de 'strategische reserve' van woningbouwcorporatie Antares. Antares heeft elders in Venlo goedkope woningen uit de eigen voorraad gesloopt en heeft daardoor een reserve opgebouwd die elders binnen de gemeente Venlo kan worden ingezet om nieuwbouw te realiseren en daarmee haar eigen kernvoorraad op peil te houden. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aangezien er geen sprake is van nieuwe woningbouw contingenten. Bovendien voldoet het initiatief aan de regionale beleidskaders, welke recenter dan het woningbouwbeleid in Venlo zijn vastgesteld.

#### 4.4.5 Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025

In het detailhandelsbeleid van de gemeente Venlo wordt als een uitgangspunt voor initiatieven op het gebied van detailhandel benoemd dat de ontwikkeling dient bij te dragen aan behoud en versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Daartoe dienen nieuwe ontwikkelingen plaats te vinden binnen of in aansluiting op bestaande, perspectiefrijke winkelcentra. Hierbij moet gedacht worden in termen van keuzes, kwaliteit en structuur. Naast de toetsing van nieuwe initiatieven aan de benoemde algemene uitgangspunten zijn in het beleid enkele specifieke toetsingscriteria geformuleerd, te weten;

1. De ontwikkeling moet passen bij het koopgedrag dat het type winkelgebieden bedient. Voor het centrum van Tegelen is aangegeven dat het hierbij om dagelijkse boodschappen en effectief recreatief winkelen gaat.
2. Voor supermarkten gelden maximale afmetingen. Voor een winkelcentrum als Tegelen is 800 tot 2.000 m<sup>2</sup> wvo aangegeven.
3. De ontwikkeling moet passen bij het perspectief. Voor Tegelen is het perspectief als matig benoemd, waardoor er in principe geen toevoegingen plaats kunnen vinden, mits het om een versterking van het boodschappen aanbod gaat. Hierbij is nog het volgende toegelicht: *“Schaalvergroting van bestaande supermarkten en de toevoeging discounter zijn mogelijk. Indien dit niet binnen de bestaande winkelstructuur te realiseren is, dient een boodschappencluster te worden gecreëerd aan de zuidzijde van het centrum. Het vrijkomen van Martinushof biedt hiervoor kansen. Onze acties zullen erop gericht zijn om te komen tot een kleiner, minder langgerekt centrumgebied. Eventuele effecten op nabijgelegen buurtcentra zijn niet van belang”*.
4. Transformatie naar andere functies is in randgebieden altijd mogelijk.

Ten aanzien van de beide buurtsteunpunten in het stadsdeel Tegelen is aangegeven:

- Glazenapplein: perspectief redelijk, ontwikkelingsrichting stabilisatie. Met kleinschalige uitbreidingen die de functie van het centrum bevorderen, dient soepel te worden omgegaan, mits er geen negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit en leegstandsontwikkeling in Tegelen centrum is.
- Steyl: perspectief matig, ontwikkelingsrichting stabilisatie/anders. Geen uitbreiding.

De gemeente Venlo heeft verder in mei 2018, als specificering van het Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 het kernwinkelgebied van Tegelen afgebakend. Binnen dit kernwinkelgebied wordt ingezet op detailhandelsfuncties, er buiten niet. Dat wil zeggen dat panden buiten het kernwinkelgebied waar detailhandel mogelijk is, maar die al langdurig niet als zodanig gebruikt worden, de detailhandelsmogelijkheid kunnen verliezen.

#### *Afweging*

De locatie van het supermarkteninitiatief is gelegen binnen het aangewezen kernwinkelgebied. Het initiatief sluit tevens naadloos aan bij het gemeentelijke beleid omdat de boodschappenfunctie van het centrum van Tegelen op de daarvoor beoogde plek wordt versterkt.

#### **4.4.6 Welstand gemeente Venlo**

Venlo kiest voor meer vrijheid en flexibiliteit door de introductie van welstandsvrijheid in het welstandsbeleid. Dit is in lijn met de wens van de gemeenteraad tot zelfsturing en zelfregie (stad van actieve mensen). Wat betreft welstandsbeleid doet dit een beroep op de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de burger waar het de eigen leefomgeving betreft. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het private en publieke belang om te bepalen waar de burger aan zet is (privaat belang) en waar de taak van de overheid ligt (publiek belang). Sturen waar het moet, loslaten waar het kan. De regie van de overheid op welstandsgebied zal zich vooral richten op die plekken waar een publiek belang gediend wordt. Daar waar overheidssturing bijdraagt aan de kernkwaliteiten die de ruimtelijke identiteit van de gemeente Venlo bepalen. De welstandsnota biedt het kader waarmee de gemeente deze regie kan voeren: sturen op verschijningsvorm van de gebouwde omgeving.

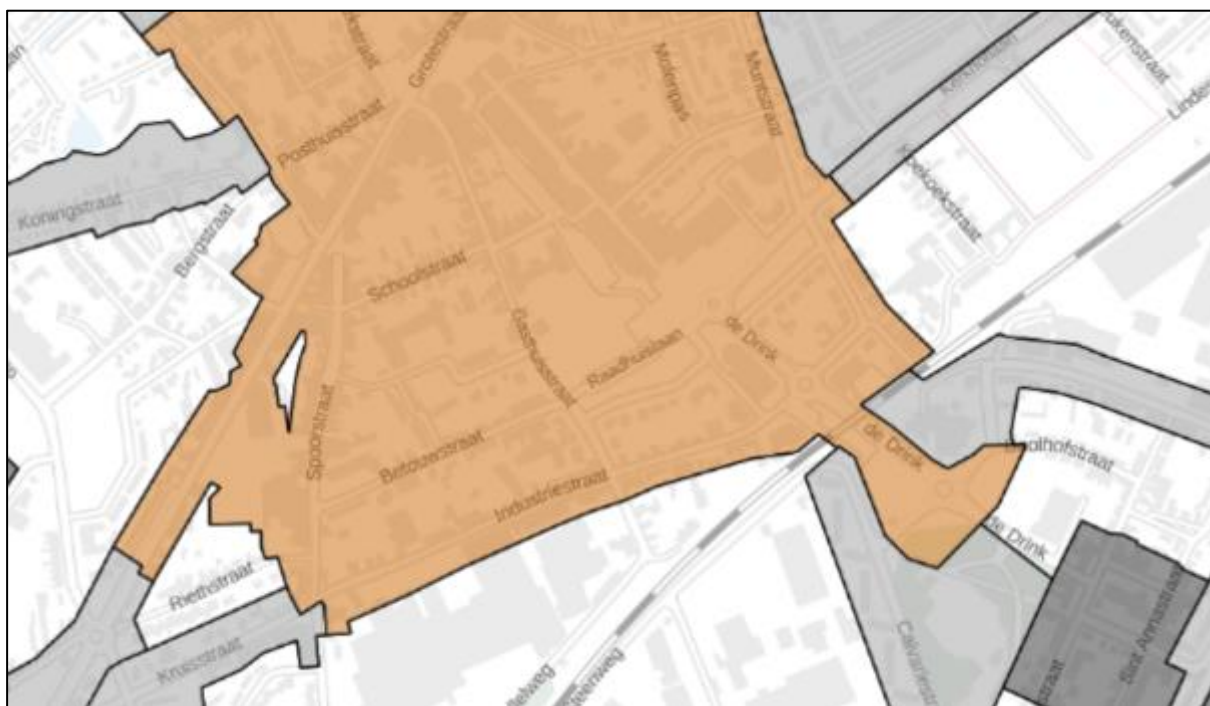
#### **Welstandsniveau: beeldkwaliteitsplan**

Het kader voor de ontwikkeling van het centrum van Tegelen is het beeldkwaliteitsplan.

#### **Toevoeging op het beeldkwaliteitsplan**

De Raadhuislaan en omgeving is tot ontwikkeling gekomen na de bouw van het gemeentehuis in 1940 (architect F. Peutz) en in de jaren vijftig voltooid met de aanleg van het langgerekte plantsoen en de bouw van aangrenzende woningen. Het dorpscentrum ontwikkelde zich sindsdien in de richting van het Raadhuis en vond in de Raadhuislaan de oostelijke begrenzing. Het plantsoen begeleidt de laan, bakent door zijn lengte het centrumgebied af en fungeert als waardig voorplein voor het Raadhuis en de flankerende woonbebouwing. Er is als het ware een langgerekte set back gemaakt met een parkachtige invulling en een bebouwingspatroon van (half)vrijstaande woonhuizen. Dit wederopbouwensemble wordt gedomineerd door het monumentale Raadhuis met klassiek tempelfront halverwege het plantsoen. De vrijstaande woonhuizen aan weerszijden zijn weliswaar bescheidener van omvang,

maar hebben eveneens een voorname uitstraling door de iets verhoogde situering en de bordestrappen bij de voordeuren. De woningen staan in de rooilijn, liggen achter voortuinen met gemetselde muurtjes en hebben overwegend twee bouwlagen en een schild- of zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat. De gehanteerde bouwstijl is overwegend traditionalistisch met gemetselde, relatief gesloten gevels van roodbruine baksteen en hellende daken met gesmoorde pannen, kloeke schoorstenen en zinken mastgoten of houten bakgoten op klossen. Elke woning onderscheidt zich door een of meerdere bijzondere elementen of details, zoals luiken, raamomlijstingen, geaccentueerde entree, smeedwerk, goothaken, Vlaamse gevel, erker en/of balkon. Enkele woningen zijn wit geschilderd. De Raadhuislaan is een groots stedenbouwkundig gebaar met een voorname architectonische uitstraling. De uniformiteit in verkaveling, typologie en verschijningsvorm versterkt het karakter van een ensemble dat uitdrukking geeft aan de waarde die in de jaren vijftig werd gehecht aan een nieuw bestuurshart voor een uitdijend dorp: het leidt geen twijfel, hier zetelt de burgerlijke macht. Daarom is dit wederopbouwensemble van bijzondere waarde voor de gemeente Venlo. De beoogde ontwikkeling van het Martinushof is reeds getoetst door de gemeente Venlo en passend geacht binnen uit het beeldkwaliteitsplan voor het Centrum Tegelen. Ten aanzien van de materialisatie zal er nog een nadere afweging plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.



Uitsnede welstandkaart Venlo

#### 4.4.7 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt grotendeels het bestemmingsplan “Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 25 september 2013 en voor het overige deel het bestemmingsplan ‘Centrum Tegelen’, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 26 juni 2010.

Binnen het bestemmingsplan ‘Actualisatie en reparatie centrum Tegelen’ zijn de gronden van het voormalig Martinushof bestemd als ‘Maatschappelijk’, zijn de parkeerplaats en de wegen bestemd tot ‘Verkeer- Verblijfsgebied’ en de rest van het openbaar gebied tot ‘Groen’. Verder is de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – archeologie – hoge tot middelhoge waarde’ voor het gehele plangebied opgenomen.

Het geldende bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Derhalve dient er een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Verder worden er geen belemmeringen verwacht vanuit het gemeentelijk beleid.

## 5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemmingen aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

### 5.1 Milieu-aspecten

#### 5.1.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen functiewijziging zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Omdat door middel van de beoogde ontwikkeling een wijziging plaatsvindt naar een gevoeliger functie, is een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 uitgevoerd.<sup>5</sup> Onderstaand wordt de conclusie hiervan weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Uit de verkregen gegevens dient redelijkerwijs opgemaakt te worden of potentieel bodembedreigende activiteiten ter plaatse hebben plaatsgevonden.

Op basis van het totaal aan informatie zijn géén aanwijzingen gevonden dat ter plaatse van onderhavige locatie (bodembedreigende) activiteiten hebben plaatsgevonden, die hebben kunnen leiden tot aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Wel is uit historisch kaartmateriaal te zien dat op de locatie mogelijk sprake is geweest van boomgaarden.

Tevens zijn in de bodem puinresten aangetroffen. Indien het gaat om puin van onbekende herkomst, maakt dit de bodem in principe asbestverdacht. Echter, het gaat hier naar alle waarschijnlijkheid om resten van de sloop in 2017. Aangenomen mag worden dat gezien de vigerende regelgeving eventueel in het gebouw aanwezig asbest voorafgaand aan de sloop is verwijderd, en de aanwezigheid van dit puin de bodem niet asbestverdacht maakt.

---

<sup>5</sup> Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, 'Historisch bodemonderzoek aan de Raadhuislaan te Tegelen', documentnr.:14POO3062-ADV01, d.d. 20 februari 2020.



De onderzoekslocatie wordt op grond van het voorgaande verder beschouwd als een niet lijnvormige onverdachte locatie, hier geldt dus de hypothese onverdacht (ONV-NL). Wel wordt het aanbevolen het standaard analyse pakket in verband met de voormalige boomgaarden op de locatie uit te breiden met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB).

Daarnaast is ter plaatse van het projectgebied een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd.<sup>6</sup> Onderstaand wordt de conclusie hiervan weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Zintuigelijk zijn in de bodem, naast een lokaal aangetroffen puinverhardingslaag, geen afwijkingen ten opzichte van een 'natuurlijke' samenstelling van de bodem geconstateerd.

Analytisch zijn in de boven- en ondergrond en het grondwater geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft daarmee aanleiding de gestelde hypothese te handhaven. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters (dus ook) niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een tweetal supermarkten met hierboven appartementen.

De aanwezige puinverharding is analytisch niet onderzocht, ook niet op asbest. Indien het gaat om gecertificeerd materiaal, is een dergelijke keuring overigens ook niet aan de orde.

### **5.1.2 Geluid met betrekking tot wegverkeerslawaai**

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woningen.

Een nieuwe woning betreft een geluidsgevoelig object, wat inhoudt dat dient te worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger (tenzij ontheffing is verleend door het college van burgemeester en wethouders).

---

<sup>6</sup> Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, 'Verkennend bodemonderzoek aan de Raadhuislaan te Tegelen', documentnr.: 14P003062-01-ADV-01, d.d. 17 maart 2020.

In het kader van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.<sup>7</sup>

Het bouwplan met 21 nieuwe woningen is gelegen binnen de zone van de Raadhuisstraat en De Brink, verder is het gelegen aan de 30 km/uur zones van de Gasthuisstraat en de Raadhuisstraat. De geluidbelasting ten gevolge van de Raadhuisstraat en De Brink is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In verband met de garantie voor een goed woon- en leefklimaat is de geluidbelasting  $L_{den}$  bepaald van alle omliggende wegen. De geluidbelasting  $L_{den}$  bedraagt maximaal 60 dB. Een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd bij een binnenniveau van maximaal 33 dB. De geluidwering van de gevels van de woningen is berekend en getoetst aan deze waarde. Er wordt zonder aanvullende geluidwerende maatregelen voldaan aan deze waarde. Een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

### 5.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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:

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

#### *Achtergrondwaarden*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van maatschappelijke functies. Volgens de Atlas Leefomgeving lag de concentratie  $PM_{2,5}$  in 2018 ter plaatse tussen de 12 en 14  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , de concentratie  $PM_{10}$  tussen de 18 en 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en de concentratie  $NO_2$  tussen de 20 en 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Door M-Tech BV is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de herontwikkeling van voormalig verpleeghuis Martinushof te Tegelen.<sup>8</sup> Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

<sup>7</sup> Acht Advies, ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai’, rapportnr.: 819-1012-2, d.d. 27 maart 2020.

<sup>8</sup> M-Tech BV, ‘Onderzoek luchtkwaliteit ten behoeve van de herontwikkeling van de Martinushof te Tegelen’, rapportnr.: Mar.Teg.20.LK BP-02, d.d. 27 maart 2020.

Conform de NIBM-tool blijkt dat de ontwikkeling mogelijk in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de fijn stof- en NO<sub>2</sub>-immissies als gevold van de verkeersbewegingen rondom het plangebied getoetst aan de Wet milieubeheer.

De emissies vanwege de beoogde situatie zijn berekend aan de hand van generieke emissiegegevens en specifieke verkeerscijfers. Met een verspreidingsmodel is de luchtkwaliteit rondom de planlocatie inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is uitgevoerd conform de van toepassing zijnde regels zoals die volgen uit de Wet milieubeheer.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat voor alle immissiepunten, zowel nieuwbouw als bestaande woningen, wordt voldaan aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet milieubeheer voor zowel PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> als NO<sub>2</sub>.

Derhalve zullen er voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de geplande ontwikkeling. Ter plaatse van de projectlocatie en omliggende woningen zal sprake zijn van een goed-woon- en leefklimaat.

#### **5.1.4 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.

#### **Risicovolle activiteiten**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt o.a. de realisatie van woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen beperkt kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door het 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.

Door M-Tech Nederland B.V. is het aspect externe veiligheid beschouwd in het kader van de ontwikkeling van het Martinushof te Tegelen.<sup>9</sup> Onderstaand worden de conclusies uit dit rapport weergegeven, het volledig onderzoeksrapport is als separate bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de aardgastransportleiding, en de Bevi-inrichting MGG. De ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied van het spoortraject en de basisnetroute A73. Wanneer een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van de bron ligt, dient al dan niet een beperkte of volledige verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Aangezien de ontwikkeling niet binnen de 200 meterzone van beide basisnettrajecten liggen kan worden volstaan met een standaard tekst voor het verantwoorden van dit groepsrisico.

Daarom kan worden volstaan met de standaard verantwoording groepsrisico uit de beleidsvisie van de Gemeente Venlo. (Hoofdstuk 5).

Volgens artikel 7 van het Bevt dient de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld een advies uit te brengen op het gebied van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een calamiteit over de ontwikkeling. Maar in dit geval kan worden volstaan met de standaard tekst uit de beleidsvisie en deze is opgesteld in samenspraak met de Veiligheidsregio.

Ondanks de toename van het aantal personen in het plangebied levert dit geen extra risico's op. Daarmee zijn vanuit de externe veiligheid geen belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

Uit bovenstaande volgt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de onderzochte risicobronnen.

### 5.1.5 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij toekomstige planontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> M-Tech Nederland BV, 'Externe veiligheid in het kader van de herontwikkeling voor het Martinushof te Tegelen', rapportnr.: Mar.Teg.20.EV BP-04, d.d. 23 maart 2021.

<sup>10</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

## Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### Gemengd gebied versus gebied met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- Categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- Categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
  1. in categorie 1 voor het aspect gevaar;
  2. in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
  3. in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
  4. met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

#### *Toets plangebied*

Het centrumgebied van Tegelen kan door de aanwezige combinatie van woningen, winkels, horeca, supermarkten en andere centrumvoorzieningen conform de VNG-publicatie aangemerkt worden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt namelijk in het winkelgebied van Tegelen. Zoals hiervoor aangegeven is een (stads)centrum een gebied met functiemenging.

Binnen het plangebied worden woningen en commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt. Op basis van de categorie-indeling voor gebieden met functiemenging worden binnen het plangebied categorie A-functies mogelijk gemaakt.

Voorts is bekeken of er nabij het plangebied bedrijven/ inrichtingen zijn gevestigd die milieuhinder kunnen veroorzaken, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de te realiseren milieugevoelige functies (woningen) binnen het plangebied. Vanuit het oogpunt van een goed-woon en leefklimaat zijn de nabijgelegen activiteiten (horeca, diverse winkels en supermarkt) zodanig weinig milieubelastend

voor hun omgeving, dat de woningen aanpandig aan de beoogde commerciële voorzieningen (supermarkt) kunnen worden uitgevoerd. Andersom geredeneerd levert de ontwikkeling van de milieugevoelige functies binnen het plangebied ook geen beperkingen op voor in de omgeving gelegen inrichtingen. In de directe omgeving zijn met name categorie 1 en 2 inrichtingen met een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter binnen gemengd gebied gelegen zoals winkels en horecavoorzieningen, welke passend zijn binnen een centrumgebied.

Voor de inpassing van het plan en de nieuw te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.<sup>11</sup> Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

In verband met de vestiging van twee supermarkten met bovenop de supermarkten 21 woningen (geluidsgevoelige functies), zijn de geluidbelastingen ten gevolge van de activiteiten van de supermarkten berekend en getoetst aan het Activiteitenbesluit. Hieruit blijkt dat voor elk van beide supermarkten zowel in de dag- als in avondperiode bij bestaande en nieuwe woningen wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoogdelingsniveau en met betrekking tot de maximale geluidniveau's. Dit geldt voor de totale geluidbelasting ten gevolge van bezoekers, de bevoorrading, de buiteninstallaties, het dichtslaan van autoportieren en het nestelen van winkelwagentjes.

Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen, is tevens een beoordeling uitgevoerd volgens de handreiking van de VNG- Bedrijven en Milieuzonering.

De nieuwe supermarkten en woningen worden gevestigd in een gemengd gebied, waarbij de richtafstand van 0 m van toepassing is op de nieuwe (eigen) woningen en op de kopgevel van het bestaande complex aan de nieuwe parkeerplaats.

Een toetst aan stap 2 uit de VNG wijst uit dat voldaan wordt aan de basiswaarden uit de VNG handreiking voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau en met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving en in het eigen plan van de twee supermarkten is samen niet hoger dan 50 dB(A), het maximale geluidniveau is niet hoger dan 70 dB(A) en het niveau ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking is niet hoger dan 50 dB(A).

Er wordt voor de inpassing van het plan voldaan aan alle voorwaarden uit stap 2 van de VNG-handreiking. Het plan is derhalve akoestisch gezien inpasbaar.

## 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;

---

<sup>11</sup> Acht Advies, 'Akoestisch onderzoek supermarkten', rapportnr.: 819-1014-3, d.d. 19 juli 2021.

- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie centrum Tegelen' geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

RAAP heeft voor het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd.<sup>12</sup> Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Het volledig onderzoek is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de noordelijke strook van het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen indien die dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld. Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een karterende fase van een inventariserend veldonderzoek. Gezien de prospectiekenmerken van de verwachte vindplaatsen (grondsporen en vondsten) is een proefsleuvenonderzoek de geëigende methode voor vervolgonderzoek.

In het overige deel van het plangebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

### **Cultuurhistorie**

Alvorens over te gaan tot sloop van het voormalig Martinushof heeft de gemeente Venlo een cultuurhistorische verkenning laten uitvoeren met uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie.<sup>13</sup> Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen van deze verkenning opgesomd. De gehele notitie is als separate bijlage bij onderhavig toegevoegd.

### **Conclusies**

- De zusters van de Goddelijke Voorzienigheid begonnen in 1973 een religieus complex binnen het plangebied, gericht op onderwijs en vanaf 1927- gedurende een halve eeuw- ook op ziekenzorg. Daarna verdween het religieuze karakter langzaam: eerst de zusters, toen het zusterhuis en de school en binnenkort ook het ziekenhuis (inmiddels al gesloopt). De toekomst van het gebied wordt sinds de jaren tachtig gezocht in winkel- en woonfuncties.

<sup>12</sup> Raap, 'Archeologisch vooronderzoek: een verkennend booronderzoek, plangebied Kerkstraat 238 te Tegelen, gemeente Venlo', d.d. 20 juli 2020.

<sup>13</sup> Van Meijel – adviseurs in cultuurhistorie Nijmegen en Els Bet Stedenbouwkundige Rotterdam, 'Herontwikkeling Martinushof Tegelen, cultuurhistorische uitgangspunten', d.d. 10 november 2015



- Het zustercomplex groeide geleidelijk, deed daarin mee in de stedenbouwkundige koerswijzigingen van het dorp en transformeerde zo van een besloten enclave met een duidelijke voor- en achterkant aan de rand van het dorp tot een alzijdig complex aan het nieuwe dorpshart dat als scharnierpunt onderdeel uitmaakt van meerdere stelsels:
  - In de flank van de hartlijn Martinuskerk – Raadhuis;
  - Op het snijpunt van het kerkenkruis;
  - Als front van het vierde kwadrant aan het plantsoen Raadhuislaan;
  - Als tegenhanger van het hoogbouwensemble rond Albert Heijn;

Onderstaand wordt ingegaan op de aanbevelingen uit de notitie welke zijn voortgekomen uit bovenstaande bevindingen.

### **Aanbeveling 1**

Respecteer en versterk de karakteristieke kwaliteit dat de locatie Martinushof een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke samenhang van de langgerekte openbare ruimte aan de Raadhuislaan:

- Door het vrijhouden van de wigvormige pleinruimte met zichtlijn op het front van het Raadhuis (hoofdelement aan deze openbare ruimte);
- Door het eenduidig definiëren en afbakenen van één van de vier kwadranten rond het plantsoen;
- Door de groene inrichting van een diep voorerf waardoor ruimtes aan weerszijden van de Raadhuislaan als één groot geheel samenwerken. Meer structuur in de beplanting en steviger beplanting op de parkeerplaats voor Albert Heijn kan dat effect nog verder versterken.

Tevens kan kwaliteit aan deze ruimte worden toegevoegd door het weer zichtbaar maken van de Peskesbeek; markeert bovendien de plaatselijke laagte in het landschap.

### **Aanbeveling 2**

Respecteer en versterk de karakteristieke kwaliteit dat in de rand van het kavel sprake is van een grote diversiteit aan buitenruimtes die elk op hun eigen manier qua vorm, schaal en/of inrichting aansluiten op de bebouwing en reageren op de overzijde zoals:

- Het toegankelijke parkachtige veld op de hoek van de Raadhuislaan en Gasthuisstraat dat de verbinding maakt met het langgerekte plantsoen aan de Raadhuislaan;
- De besloten hof met informele tuinachtige inrichting achter het ketelhuis en de trafo aan de Gasthuisstraat die de verbinding maakt met de kleinere schaal en geslotenheid van de bouwblokken van het dorp;
- De afgescheiden, formeel ingerichte voorruimte maakt voor een bijzonder gebouw.

Werk hoe dan ook aan een sterk samenbindend motief aan de randen van de kavel, waarbij geen storende achterkant situaties ontstaan.

### **Aanbeveling 3**

Onderken dat een parkeerterrein een belangrijke en veelgebruikte plek van aankomst is, en daarom een waardige entree, ontvangst en vervolg verdient:

- Maak gebruik van een bijzonder cq. fraai gebouw als blikvanger voor de entree: zo was het tracé van de Schoolstraat gericht op het coöperatiegebouw 'De Volharding' maar is deze zichtlijn tussen 1965 en 1985 dichtgezet;

- Vergroot de verblijfskwaliteit van een parkeerterrein door er zoveel mogelijk een groene hof van te maken en de plint van de omringende gebouwen zo levendig mogelijk te programmeren;
- Zorg ervoor dat de ontsluitingen op het eigen erf op een logische en waar mogelijk op een bijzondere manier aansluiten op de karakteristieke daarbuiten: het nieuwe moet samenwerken met het bestaande.

Inmiddels is het voormalig complex van Martinushof al gedurende ruim twee jaar gesloopt. Bij de herinrichting van dit terrein is bij het eerste ontwerp rekening gehouden met bovenstaande aanbevelingen. Zo wordt het parkeerterrein zoveel mogelijk groen ingericht. Daarnaast is de gevellijn versprongen naar de achterzijde zodat vanuit de Raadhuislaan vrij zicht wordt behouden op het plangebied. De exacte inrichting van het terrein is momenteel nog niet uitgewerkt. Maar bij de uitwerking zullen bovenstaande aanbevelingen op de diverse tekening nader worden verwerkt. Bovendien zal de cultuurhistorisch waardevolle schoorsteen bovenop het voormalige ketelhuis behouden blijven binnen het plangebied en als landmark worden ingepast binnen de bebouwing. Op deze schoorsteen zal een nadere aanduiding worden opgenomen binnen onderhavig bestemmingsplan, zodat de cultuurhistorische waarde behouden blijft.

### 5.3 Natuur en landschap

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden met natuurwaarden of hoge landschapswaarden aanwezig. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De openheid van het landschap wordt door deze ontwikkeling niet aangetast vanwege de ligging in het centrum. Gezien de grote afstand tot gebieden met natuur- of landschapswaarden zal het bouwplan geen afbreuk doen aan de waarden van deze gebieden.

### 5.4 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO een quickscan flora en fauna<sup>14</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

#### *Conclusie*

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

---

<sup>14</sup> BRO, 'Quickscan flora en fauna Martinushof te Tegelen', rapportnr.: P02456, d.d. 23 januari 2020.

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Daarnaast zal met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een enkelvoudige AERIUS-berekening, inzichtelijk moeten worden gemaakt of er sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

### **Stikstof**

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door BRO een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd.<sup>15</sup> Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage/berekening (zie bijlage 5 van de toelichting).

### *Conclusie*

Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden en/of vogelrichtlijngebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage is geen melding of vergunning benodigd voor het plan. Geconcludeerd wordt dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

## **5.5 Leidingen en infrastructuur**

In het plangebied zijn geen planologisch te beschermen leidingen aanwezig en worden geen nieuwe ontwikkelingen van kabels of leidingen met een beschermingszone mogelijk gemaakt. In het openbare gebied liggen wel de reguliere leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Deze zullen ten behoeve van de herinrichting van het plangebied verlegd gaan worden.

## **5.6 Verkeer en parkeren**

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door Grenspaal12 een onderzoek naar verkeer en parkeren uitgevoerd.<sup>16</sup> Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

### *Verkeersgeneratie*

De verkeersgeneratie van de voormalige Martinushof bedroeg bij 225 bewoners ca. 630 mvt/etmaal. Deze relatief lage verkeersgeneratie is het gevolg van het feit dat bewoners van een verpleeghuis zelf

<sup>15</sup> BRO, 'Aerius – berekening Martinushof Tegelen', projectnr.: P02456, d.d. 9 november 2023

<sup>16</sup> 'Verkeersgeneratie Ontwikkelingen Martinushof', kenmerk:20-0104-01\_v5, Grenspaal12 d.d. 20 juli 2021.

meestal amper nog mobiel zijn. De verkeersgeneratie komt dan ook vrijwel alleen van personeel en bezoekers. Omdat onbekend is hoeveel niet-bewoners gebruik maken van dagbesteding is dit als schatting meegenomen in de berekening.

De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkelingen is bepaald door gebruik te maken van de verkeersgeneratietool van het CROW. Hieruit volgen de onderstaande intensiteiten (inclusief laden- en lossen) voor een maatgevende openingsdag (zaterdag):

- Supermarkt 1: Jan Linders. Omdat deze supermarkt een gemiddeld prijsniveau hanteert, wordt een gemiddelde genomen van de CROW-normen voor fullservice middelhoog/hoog prijsniveau en fullservice supermarkt laag en middellaag prijsniveau. Dit geeft bij 2.152,4 m<sup>2</sup> bvo een verkeersgeneratie van tussen de 2.752 mvt/etmaal (middelhoog en hoog prijsniveau) en 3.214 mvt/etmaal (laag en middellaag prijsniveau). Gemiddeld levert dit een verkeersgeneratie op van 2.983 mvt/etmaal op.
- Supermarkt 2 (Discountsupermarkt) van 1998 m<sup>2</sup> bvo: 2698 mvt/etmaal op een maatgevende dag;
- 21 woningen (huur middel): 74 mvt/etmaal op een maatgevende dag.

Dit alles levert een totale verkeersgeneratie op van (gemiddeld) 5.755 op een maatgevende openingsdag (=zaterdag). Dit betreft dan ook de gemiddeld drukste dag van de week. Op piekdagen rondom bijvoorbeeld de feestdagen kunnen drukkere pieken worden verwacht.

De totale verkeersgeneratie binnen het gebied stijgt daarmee gemiddeld met ca. 5115 mvt/etmaal ten opzichte van de vroegere functie als verpleeghuis. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de invulling van de huidige Jan Linders supermarkt. Aangezien de supermarkt aanduiding op deze locatie komt te vervallen met onderhavig bestemmingsplan, zal de verkeersgeneratie van dit pand dalen ten opzichte van de huidige functie. Daar deze oude ruimte direct naast de nieuwe supermarkt ligt is het aannemelijk te verwachten dat het verschil in verkeersgeneratie tussen de supermarktfunctie en de maximale verkeersgeneratie van de detailhandelsfunctie als zodanig af te trekken is van de verkeersgeneratie van de nieuwe supermarkten op het voormalige Martinushof terrein. Te meer daar te verwachten is dat de klanten van de oude Jan Linders-vestiging en de nieuwe vestiging grotendeels gelijk blijven en dus deze klanten inclusief de bijbehorende verkeersgeneratie meeverhuisd naar de nieuwe vestiging. Concreet betekent dit dat de verkeersgeneratie van de huidige Jan Linders vestiging mag worden afgetrokken van de verkeersgeneratie van de nieuwe supermarkten minus de maximaal te verwachten verkeersgeneratie van de nieuwe detailhandelsfunctie.

Voor de berekening van de aftrek van de verkeersgeneratie is het aantal vierkante meters brutovloeroppervlakte van belang. De huidige winkelruimte bestaat uit circa 1.500 m<sup>2</sup> bvo. Conform de kengetallen van de CWOR-rekentool: 'Verkeersgeneratie en Parkeren' levert dit een verkeersgeneratie op van 2.079 mvt/etmaal. Voor de nieuwe invulling bestaand uit detailhandel wordt in de berekening van de verkeersgeneratie gebruik gemaakt van de kengetallen van algemene winkelpanden voor winkelgebieden in dorp/ en wijkcentra. Voor deze is gekozen omdat de eerstvolgende tree vanaf 20.000 inwoners ligt, terwijl de kern Tegelen iets meer dan 15.000 inwoners heeft. Vanuit deze kengetallen levert 1.500 m<sup>2</sup> bvo een verkeersgeneratie op van 1.016 mvt/etmaal. Dit betekent dat de verkeersgeneratie binnen het plangebied feitelijk 1.063 verkeersbewegingen lager uitvalt. Conclusie is dat de toename

van de verkeersgeneratie als gevolg van de herontwikkeling van het Martinushof 4.025 mvt/etmaal be- draagt.

#### *Verkeersstromen*

De Raadhuislaan en de Drink zijn beiden gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg, de Gasthuis- straat als erftoegangsweg. Omdat het geheel aan functies vergelijkbaar blijft met de huidige situatie, is het logisch aan te nemen dat de verkeersverdeling ter plekke gelijk blijft. Wel betekent dit dat de ver- keersdruk op met name het stuk tussen de uitrit van de parkeerplaats aan de Raadhuislaan (zuid) en de rotonde fors hoger wordt. Momenteel ligt de verdeling van het verkeer op de op de rotonde aanslui- tende takken ten opzichte van elkaar op de volgende percentages:

- Raadhuislaan zuid: 3.300 mvt/etmaal (26%)
- Raadhuislaan noord: 5.500 mvt/etmaal (43%)
- De Drink: 3.900 mvt/etmaal (31%)

Bij het verdelen van de extra verkeersgeneratie conform deze verdeling over de wegvakken worden de volgende insiteiten bereikt (stijging in mvt/etmaal, nieuw totaal mvt/etmaal):

- Raadhuislaan zuid: 1.054 mvt/etmaal (totaal: 4.354 mvt/etmaal)
- Raadhuislaan noord: 1.742 mvt/etmaal (totaal: 7.242 mvt/etmaal)
- De Drink: 1.256 mvt/etmaal (totaal: 5.156 mvt/etmaal)

Verder zal op het specifieke stuk tussen de uitgang parkeerplaats en de rotonde de verkeersdruk stij- gen van 3.500 mvt/etmaal naar 6.498 mvt/etmaal (huidige verkeersdruk opgeteld bij de verkeerstij- ging voor de Raadhuislaan Noord en de Drink). Op dit stuk zijn er echter geen direct aanwonenden.

#### **Conclusie**

Het veranderen van functie van de Martinushof heeft substantiële invloed op de verkeersstromen in de directe omgeving van het plangebied. De nieuwe functies op het terrein, en dan met name de beide supermarkten, hebben een forse aantrekkingskracht op het verkeer. De omliggende wegen zijn echter van dien aard en schaalgrootte dat de groei van het verkeer verwerkt kan worden. Beide wegen zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Deze wegen zijn zodanig ontworpen dat intensiteiten van minimaal 6.000 mvt/etmaal verwerkt kunnen worden. De maximale intensiteit van 7.700 mvt/etmaal, welke op de Raadhuislaan (noordelijke tak) geprognosticeerd is, kan derhalve nog prima door deze weg verwerkt worden.

Zoals berekend zal de verkeersgeneratie niet zo veel stijgen zoals in het eerste deel van de bereke- ning is aangegeven. Omdat de Jan Linders supermarkt uit een naastgelegen pand naar de nieuwe lo- catie verhuisd zal een deel van de berekende verkeersgeneratie voor de nieuwe Jan Linders vestiging reeds bestaand verkeer zijn. In de praktijk zal dit leiden tot een fors lagere toename van verkeer. In een aanvullende berekening is het gedeelte van de huidige verkeersgeneratie dat door een nieuwe functie van het huidige Jan Linders pand, in verband met de bestemmingswijziging naar detailhandel, niet meer terugkeert afgetrokken van de verkeersgeneratie van de Martinushoflocatie. Daarnaast zal er waarschijnlijk minder verkeer via de Raadhuislaan- zuid rijden richting de Schoolstraat, waar de parkeerplaatsen van de huidige Jan Linders zich bevinden. Dit doordat dit verkeer nu direct naar de

nieuwe parkeerplaats kan rijden. Terwijl de Drink en de Raadhuislaan (noordelijke tak) reeds een groter deel van de verkeersstroom naar het plangebied op zich nemen. Omdat de nieuwe invulling van het huidige Jan Linders-filiaal nog niet bekend is, is deze eventuele daling niet op detailniveau beschouwd.

### *Parkeren*

Op de ontwerptekening van de herontwikkeling van de voormalige Martinushof zijn in totaal 184 algemene openbaar toegankelijke parkeerplaatsen waarvan 36 parkeerplaatsen (21 gereserveerd) voor bewoners opgenomen.

Uit de gemaakte parkeerbalans blijkt dat er minimaal 160 (waarvan 27 parkeerplaatsen voor bewoners) en maximaal 259 (waarvan 33 parkeerplaatsen voor bewoners) op basis van de CROW-kegetallen gerealiseerd dienen te worden.

Gezien de projectlocatie ligt aan de rand van het centrumgebied van Tegelen, met een goede fiets- en OV-bereikbaarheid (nabij het treinstation en verschillende bushaltes) is te verwachten dat de verkeersgeneratie en de parkeerdruk lager ligt dan gemiddeld en daarmee eerder de minimumnorm dan de maximumnorm gehanteerd dient te worden. Daarnaast blijft ook de volledige parkeerplaats van de achter de ontwikkeling gelegen huidige Jan Linders intact waardoor hier parkeerplaatsen overblijven in verband met de bestemmingswijziging van dat Jan Linderspand aldaar. Hierdoor ontstaat een overschot aan parkeerruimte. Dit geeft alles samen redenen genoeg om de lage parkeernorm te hanteren voor de supermarkten. Dit betekent dat de 184 parkeerplaatsen in totaal, ruim voldoende zijn voor de geplande ontwikkeling.

Voor de 21 woningen is het gebruikelijk om, tenzij er gegronde redenen zijn om hiervan af te wijken, te middelen tussen het minimum en maximum aantal parkeerplaatsen dat uit de berekening volgt. In dit geval zouden dan 30 parkeerplaatsen benodigd zijn. De 36 geplande parkeerplaatsen waarvan 21 gereserveerd voor bewoners zijn in dit geval theoretisch voldoende.

Verder is in de parkeernorm opgenomen dat er per woning 0,3 parkeerplaatsen (als onderdeel van de norm) beschikbaar dient te zijn. Dit komt neer op 9 parkeerplaatsen voor bezoekers van het bewoende gedeelte. Gelet op de 36 geplande parkeerplaatsen, is te berekenen dat 21 beschikbaar (en gereserveerd) zijn voor bewoners en daardoor 15 overblijven voor bezoekers. Dit komt boven de gevraagde norm (van 9) en is dus voldoende. Een eventuele overloop naar parkeergelegenheid in de directe omgeving (parkeerplaatsen supermarkten) is een eventuele buffer indien noodzakelijk.

De parkeerbalans verhoudt zich logisch ten opzichte van de geplande parkeerplaatsen. Door de verplaatsing van de Jan Linders uit het naastgelegen pand met behoud van haar volledige huidige parkeerruimte ontstaat een buffer voor eventuele piekdagen. Daarnaast is de minimale parkeervraag van 143 parkeerplaatsen ruimschoots afgedekt met de geplande 148 openbare parkeerplaatsen. Voor de woningen wordt met 36 parkeerplaatsen voor 21 woningen voldoen aan de parkeerbehoefte. In totaal worden ten behoeve van dit project dus 184 parkeerplaatsen aangelegd.

De geplande ontwikkeling van 2 supermarkten en 21 woningen op de locatie van de voormalige Martinushof is vanuit verkeerskundig oogpunt mogelijk.

Voor de nieuwe onderhavige centrumontwikkeling in Tegelen, bestaande uit 2 supermarkten en 21 sociale huurappartementen, zijn 184 parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn verdeeld over 3 parkeerterreinen. Twee parkeerterreinen met in totaal 36 parkeerplaatsen zijn bestemd voor bewoners, hun bezoekers en het personeel van de supermarkten. Het andere parkeerterrein met 148 parkeerplaatsen (blauwe zone) is bestemd voor de bezoekers van de supermarkten.

Uit de uitgevoerde analyse (zie bijlage 19 van deze toelichting)<sup>17</sup> is gebleken dat het project een overschot heeft van 1 parkeerplaats op het terrein voor bewoners, hun bezoekers en het personeel van de supermarkten en een overschot van 6 parkeerplaatsen op het terrein voor bezoekers van de supermarkten. In totaal is er dus een overschot van 7 parkeerplaatsen voor de Martinushof-ontwikkeling, waarmee voor deze ontwikkeling voorzien wordt in voldoende parkeercapaciteit. Hierdoor zal in ieder geval geen verslechtering optreden voor de parkeersituatie in het reeds bestaande centrumgebied.

Om te voorkomen dat alsnog een verslechtering van de parkeersituatie in het bestaande centrumgebied kan optreden als gevolg van de vestiging van een functie in het achterblijvende Jan Linderspand aan de Kerkstraat met een hogere parkeernorm, is hiervoor in artikel 3 van de regels een beperking opgenomen (voor een nadere toelichting wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 10 van deze toelichting). Hierdoor is het o.a. ook niet meer mogelijk om ter plekke een XL-supermarkt met een daarbij behorende hogere parkeernorm te vestigen.

### **Conclusie**

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de onderhavige ontwikkeling zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen en zal dit in ieder geval geen verslechtering van de parkeersituatie voor het huidige centrumgebied opleveren.

## **5.7 Waterparagraaf**

Aeres Milieu heeft in het kader van de beoogde ontwikkeling een beknopte waterparagraaf opgesteld.<sup>18</sup> Onderstaand wordt deze paragraaf samengevat weergegeven. Het volledig onderzoeksrapport is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

<sup>17</sup> Goudappel, 'Parkeeronderbouwing Centrumontwikkeling Martinushof in Tegelen', kenmerk: 016174.20231102.N3.01, d.d.31 oktober 2023

<sup>18</sup> Aeres Milieu, 'Beknopte waterparagraaf Martinushof te Tegelen', projectnr.: AM19468, d.d. 4 mei 2020.

### 5.7.1 Waterhuishoudkundig systeem

#### *Grondwater*

Het geldend beleid is gericht op een duurzaam functionerend grondwatersysteem waarbij maatregelen en doelstelling van toepassing zijn om nieuwe hinder te voorkomen. Bij de (her)inrichting van het gebied en het (opnieuw) bouwrijp maken, moeten de natuurlijke afwatering via de bodem of het oppervlaktewater zodanig zijn dat geen aanvullende randvoorzieningen voor grondwater noodzakelijk zijn en er geen problemen ontstaan, ook niet voor de omgeving.

Het plangebied ligt op een dalvlakterras welke mogelijk bedekt is met zavel. Door de hogere ligging van het centrum is een diepere grondwaterstand te verwachten. Uit het Dinoloket blijkt dat het grondwater ter plaatse op ca. 17-18 m +NAP te verwachten is (ca. 2-3 m-mv). De freatische grondwaterstromen is noordwestelijk gericht onder invloed van de Maas.

Middels interpolatie uit de bodemkaart van Nederland blijkt dat ter plaatse een poldervaaggrond (zwak tot sterk siltige, fijne zandgrond) te verwachten is. Door de ligging in het bebouwd gebied is beperkte kaartinformatie beschikbaar. Geïnterpoleerd uit de bodemdoorlatendheidskaart van Waterschap Limburg blijkt dat ter plaatse van het plangebied een slechte bodemdoorlatendheid te verwachten is.

Volgens het Dinoloket bestaat de bodem naar verwachting tot ca. 3 m-mv. uit een zwak tot sterk siltig, fijn zandpakket (Formatie van Boxtel, matig doorlatend) op een grover zand/grindig pakket (tot ca. 17 m-mv; Formatie van Beegden, goed doorlatend).

Het plangebied ligt niet binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone van Venloschol. Boringen dieper dan 5 meter boven NAP zijn verboden tenzij met een ontheffing heeft. Gezien de hoogteligging en voorgenomen bouwplan met winkelruimte ter plaatse wordt naar verwachting niet zo diep geboord en is derhalve geen ontheffing benodigd.

Door de hoogteligging van het plangebied is bij de voorgenomen herontwikkeling geen grondwateroverlast te verwachten. Om instroom van hemelwater te vermijden, is een vloerpeil van 20 centimeter boven het maaiveld en/of de kruin van de nabijgelegen weg geadviseerd.

#### *Oppervlaktewater*

Door de ligging in het centrum van Tegelen is er binnen en nabij het plangebied (straal van 300 meter) geen (primair) oppervlaktewater aanwezig. (Noord)westelijk van Tegelen stroomt de Maas. Bij de herontwikkeling van het plangebied is geen directe invloed op het bestaand oppervlaktewaterstelsel te verwachten.

#### *Afvalwater*

Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Oostelijk van het plangebied in de Kerkstraat is een gescheiden stelsel aanwezig. Bij toekomstige vernieuwing van rioolstelsels worden deze doelmatig gescheiden aangelegd.

Bij de voorgenomen nieuw is het gescheiden houden van waterstromen eenvoudig realiseerbaar (en tevens verplicht). Het afvalwater van de toekomstige nieuwbouw dient op omliggend aanwezige rioolstelsel aangesloten te worden.



Door de sloop van het voormalige verpleeghuis (reeds gesloopt) en de realisatie van winkelruimte met bovengelegen appartementen is een afname aan de hoeveelheid afvalwater te verwachten. Wijzigingen aan de aansluitingspunten of afvoerhoeveelheden dienen gemeld te worden bij de gemeente Venlo.

#### *Hemelwater*

Het plangebied was bebouwd met een verpleeghuis, ketelhuis en omliggende verharding. Het verpleeghuis is omstreeks 2017-2018 gesloopt. Momenteel is het plangebied grotendeels braakliggend (komvorm) met het ketelhuis westelijk en oostelijk een parkeerterrein voor de nabijgelegen Jan Linders. Dit parkeerterrein is recent deels uitgebreid. Het hemelwater van de aangelegde asfaltverharding infiltreert binnen het plangebied in de bodem. Op het plangebied zijn verder geen aangelegde hemelwatervoorzieningen aanwezig.

Bij nieuwbouw dient het hemelwater 100% gescheiden te blijven en in de mate van het mogelijke ter plaatse verwerkt te worden. Tevens mogen waterproblemen niet worden afgewenteld op de omgeving maar dienen deze zoveel mogelijk op of nabij de nieuwbouwlocatie te worden opgevangen. Bij de nieuwbouw dient gebruik gemaakt te worden van duurzame of niet uitlogende bouwmaterialen.

Bij het planvoornemen met winkelruimte en bovengelegen appartementen is geen potentiële grondwaterverontreiniging te verwachten.

Het lokaal infiltreren van hemelwater heeft bij ontwikkelingen altijd de voorkeur. Door praktijkervaringen is vastgesteld dat een infiltratiesnelheid van ca. 0,5 meter per dag vereist is voor het succesvol toepassen van een infiltratievoorziening. Bij een lagere doorlatendheid kunnen reducerende omstandigheden optreden in de onverzadigde zone, die een ongunstige invloed hebben op het verwerkingsvermogen van een voorziening.

Op basis van de gekende bodeminformatie is ter plaatse tot ca. 3 m-mv een zwak tot sterk siltige, fijne zandgrond te verwachten welke matig doorlatend is (ca. 0,3-1 meter per dag). Hieronder is tot ca. 17 m-mv een goed doorlatend grover zand/grindig pakket te verwachten (Formatie van Beegden

Naast een milieukundig bodemonderzoek (rapportnr.:14P0030620-02-ADV-01, d.d. 1 maart 2020) en geotechnisch onderzoek (rapportnr.: 02P014671-RG-01, d.d. januari 2020) is ter plaatse van het plangebied door Inpijn Blokpoel een infiltratieonderzoek uitgevoerd.<sup>19</sup>

Onderstaand worden de conclusies van dit rapport weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledig rapport.

Volgens de richtlijn "Hemelwater binnen de perceelsgrens", ISSO publicatie 70-1 is infiltratie van hemelwater haalbaar indien:

- de doorlatendheid groter is dan 0,4 m/dag;
- de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper is dan 0,7 m – mv;

<sup>19</sup> Inpijn Blokpoel, 'Infiltratie geschiktheid nieuwbouw 2 supermarkten en 21 woningen aan de Raadhuislaan te Tegelen', documentnr.: 02P014671-02-adv-01, d.d. 20 maart 2020.

- het in te leiden neerslagwater niet is verontreinigd.

De grondwater op de locatie is naar verwachting dieper dan 0,7 m – maaiveld. De k-waarde is over het algemeen kleiner of gelijk aan 0,4 m/dag.

De bodem op de locatie is, conform deze richtlijnen, op basis van de gemeten k- waarden (ca. 0,3 m/dag) daardoor niet geschikt voor de infiltratie van hemelwater.

Mogelijk kan gekozen worden voor de realisatie van een bergingsvoorziening met een overstort richting de riolering, zodat overtollig hemelwater vertraagd afgevoerd kan worden richting de (hwa)-riolering. Een bergingsvoorziening zou bijvoorbeeld in de vorm van een wadi, of een bergingskelder gerealiseerd kunnen worden.

### **Advies Waterschap**

In het kader van het vooroverleg is het onderhavig planvoornemen ter advisering voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Het Waterschap heeft per brief laten weten dat de uitgangspunten die in deze waterparagraaf zijn opgenomen voldoen aan de eisen die de gemeente hieraan stelt. De eisen die het waterschap stelt bij het afkoppelen van hemelwater zijn hoger dan de eisen van de gemeente. Het Waterschap heeft geadviseerd rekening te houden met de hogere eisen. In bovenstaande waterparagraaf en het planvoornemen is invulling gegeven aan het advies van het Waterschap.

## **5.8 Milieueffectrapportage**

### **5.8.1 M.e.r.-plicht**

#### **Beoordeling directe m.e.r.-plicht**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw in combinatie met supermarkten mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

#### **Herontwikkeling Martinushof**

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: “*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. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

### **Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)**

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.4 'Ecologie' blijkt er geen sprake is van significante effecten op Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van een plan-m.e.r.-plicht.

### **Conclusie**

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, onderdeel D (11.2) van het Besluit m.e.r., 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. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er geldt geen plan-m.e.r.-plicht.

### **5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;

### 3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang van het project</li> <li>• Cumulatie met andere projecten</li> <li>• Gebruik van natuurlijke grondstoffen</li> <li>• Productie van afvalstoffen</li> <li>• Verontreiniging en hinder</li> <li>• Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën</li> </ul>
Plaats van het project
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaand grondgebruik</li> <li>• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</li> <li>• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ul>
Kenmerken van het potentiële effect
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)</li> <li>• Grensoverschrijdende karakter van het effect</li> <li>• Waarschijnlijkheid van het effect</li> <li>• Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect</li> </ul>

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 14.000 m <sup>2</sup> . Het project richt zich op de realisatie van woningbouw en supermarkten. Binnen het plangebied wordt 4135 m <sup>2</sup> bvo vng bestemd voor twee supermarkten. Het overige gedeelte van het plangebied wordt ingericht als openbaar gebied en ingevuld met groen. Bovendien zal binnen dit gebied een parkeerterrein met 184 parkeerplaatsen worden gerealiseerd t.b.v. de herontwikkeling van het voormalig Martinushof. Tevens worden middels het bestemmingsplan rechtstreeks maximaal 21 woningen gerealiseerd.
Cumulatie met andere projecten	Nee, er is geen sprake van cumulatie met andere projecten bij de herontwikkeling van het voormalig Martinushof.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval wat ontstaat tijdens de bouw van de toekomstige bebouwing zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden,

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<p>maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. Dit zal geen permanente nadelige gevolgen hebben aangezien het slechts om een tijdelijke situatie gaat.</p> <p><u>Luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 5.1.3):</u> Conform de NIBM-tool blijkt dat de ontwikkeling mogelijk in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de fijn stof- en NO<sub>2</sub>-immissies als gevold van de verkeersbewegingen rondom het plangebied getoetst aan de Wet milieubeheer.</p> <p>De emissies vanwege de beoogde situatie zijn berekend aan de hand van generieke emissiegegevens en specifieke verkeerscijfers. Met een verspreidingsmodel is de luchtkwaliteit rondom de planlocatie inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is uitgevoerd conform de van toepassing zijnde regels zoals die volgen uit de Wet milieubeheer.</p> <p>Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat voor alle immissiepunten, zowel nieuwbouw als bestaande woningen, wordt voldaan aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet milieubeheer voor zowel PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> als NO<sub>2</sub>.</p> <p>Derhalve zullen er voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de geplande ontwikkeling. Ter plaatse van de projectlocatie en omliggende woningen zal sprake zijn van een goed-woon- en leefklimaat.</p> <p><u>Bodem (zie ook paragraaf 5.1.1):</u> Omdat door middel van de beoogde ontwikkeling een wijziging plaatsvindt naar een gevoeliger functie, is een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 uitgevoerd.</p> <p>Uit de verkregen gegevens dient redelijkerwijs opgemaakt te worden of potentieel bodembedreigende activiteiten ter plaatse hebben plaatsgevonden.</p> <p>Op basis van het totaal aan informatie zijn géén aanwijzingen gevonden dat ter plaatse van onderhavige locatie (bodembedreigende) activiteiten hebben plaatsgevonden, die hebben kunnen leiden tot aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Wel is uit historisch kaartmateriaal te zien dat op de locatie mogelijk sprake is geweest van boomgaarden.</p> <p>Tevens zijn in de bodem puinresten aangetroffen. Indien het gaat om puin van onbekende herkomst, maakt dit de bodem in principe asbestverdacht. Echter, het gaat hier naar alle waarschijnlijkheid om resten van de sloop in 2017. Aangenomen mag worden dat gezien de vigerende regelgeving eventueel in het gebouw aanwezig asbest voorafgaand aan de sloop is verwijderd, en de aanwezigheid van dit puin de bodem niet asbestverdacht maakt.</p>

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<p>De onderzoekslocatie wordt op grond van het voorgaande verder beschouwd als een niet lijnvormige onverdachte locatie, hier geldt dus de hypothese onverdacht (ONV-NL). Wel wordt het aanbevolen het standaard analyse pakket in verband met de voormalige boomgaarden op de locatie uit te breiden met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB).</p> <p>Daarnaast is ter plaatse van het projectgebied een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Onderstaand wordt de conclusie hiervan weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.</p> <p>Zintuigelijk zijn in de bodem, naast een lokaal aangetroffen puinverhardingslaag, geen afwijkingen ten opzichte van een 'natuurlijke' samenstelling van de bodem geconstateerd.</p> <p>Analytisch zijn in de boven- en ondergrond en het grondwater geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.</p> <p>Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft daarmee aanleiding de gestelde hypothese te handhaven. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters (dus ook) niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.</p> <p>Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een tweetal supermarkten met hierboven appartementen.</p> <p>De aanwezige puinverharding is analytisch niet onderzocht, ook niet op asbest. Indien het gaat om gecertificeerd materiaal, is een dergelijke keuring overigens ook niet aan de orde.</p> <p><u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 5.1.2): In het kader van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.</p> <p>Het bouwplan met 21 nieuwe woningen is gelegen binnen de zone van de Raadhuisstraat en De Brink, verder is het gelegen aan de 30 km/uur zones van de Gasthuisstraat en de Raadhuisstraat. De geluidbelasting ten gevolge van de Raadhuisstraat en De Brink is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet</p>

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<p>geluidhinder. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In verband met de garantie voor een goed woon- en leefklimaat is de geluidbelasting Lden bepaald van alle omliggende wegen. De geluidbelasting Lden bedraagt maximaal 60 dB. Een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd bij een binnenniveau van maximaal 33 dB. De geluidwering van de gevels van de woningen is berekend en getoetst aan deze waarde. Er wordt zonder aanvullende geluidwerende maatregelen voldaan aan deze waarde. Een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.</p> <p><u>Geluid industrielawaai (zie ook paragraaf 5.1.5):</u> In verband met de vestiging van twee supermarkten met bovenop de supermarkten 21 woningen (geluidgevoelige functies), zijn de geluidbelastingen ten gevolge van de activiteiten van de supermarkten berekend en getoetst aan het Activiteitenbesluit. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen, is tevens de cumulatieve geluidbelasting berekend en getoetst aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.</p> <p>Voor elk van beide supermarkten wordt zowel in de dag- als in avondperiode bij bestaande en nieuwe woningen voldaan aan de eisen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en voor de maximale geluidsniveaus. Dit geldt voor de totale geluidbelasting ten gevolge van bezoekers, de bevoorrading, de buiteninstallaties, het dichtslaan van autoportieren en het nestelen van winkelwagentjes.</p> <p>Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen, is tevens een beoordeling uitgevoerd volgens de handreiking van de VNG- Bedrijven en Milieuzonering. De nieuwe supermarkten en woningen worden gevestigd in een gemengd gebied, waarbij de richtafstand van 0 m van toepassing is op de nieuwe (eigen) woningen en op de kopgevel van het bestaande complex aan de nieuwe parkeerplaats. Een toets aan stap 2 uit de VNG wijst uit dat voldaan wordt aan de basiswaarden uit de VNG handreiking voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau en met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving en in het eigen plan van de twee supermarkten is samen niet hoger dan 50 dB(A), het maximale geluidniveau is niet hoger dan 70 dB(A) en het niveau ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking is niet hoger dan 50 dB(A).</p> <p>Er wordt voor de inpassing van het plan voldaan aan alle voorwaarden uit stap 2 van de VNG-handreiking. Het plan is derhalve akoestisch gezien inpasbaar.</p> <p><u>Bedrijven en milieuzonering (zie ook paragraaf 5.1.5):</u> Het centrumgebied van Tegelen kan door de aanwezige combinatie van woningen, winkels, horeca, supermarkten en andere centrumvoorzieningen conform de VNG-publicatie aangemerkt</p>

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	worden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt namelijk in het centrum van Tegelen. Binnen het plangebied worden woningen en supermarkten mogelijk gemaakt. Op basis van de categorie-indeling voor gebieden met functiemenging worden binnen het plangebied categorie A-functies mogelijk gemaakt. Vanuit het oogpunt van een goed-woon en leefklimaat zijn de nabijgelegen activiteiten zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat de woningen aanpandig aan de beoogde supermarkten kunnen worden uitgevoerd. Andersom geredeneerd levert de ontwikkeling van de milieugevoelige functies binnen het plangebied ook geen beperkingen op voor in de omgeving gelegen inrichtingen. In de directe omgeving zijn met name categorie 1 en 2 inrichtingen gelegen zoals winkels en horecavoorzieningen, welke passend zijn binnen een centrumgebied.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningbouw en supermarkten. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron. Het planvoornemen voor zal niet leiden tot een groter risico van ongevallen.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden deels bestemd als 'Maatschappelijk' en deels als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het plangebied is deels verhard en deels onverhard. De openbare ruimte is ingericht met parkeerplaatsen en een ontsluitingsweg.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</li> </ul>	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg", bevindt zich op circa 2,4 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied betreft "Maasduinen", op circa 10,5 km afstand ten noorden van het plangebied. Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden en/of vogelrichtlijngebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve wordt geconcludeerd dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.
<ul style="list-style-type: none"> <li>gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> </ul>	N.v.t.



Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
<ul style="list-style-type: none"> <li>gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</li> <li>landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ul>	<p>N.v.t.</p> <p><u>Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 5.3)</u>: In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. De in het plangebied aanwezig zijnde schoorsteen (cultuurhistorisch waardevol object) zal behouden blijven als landmark binnen het plangebied. Vanuit cultuurhistorie is er een notitie geschreven met aanbevelingen voor het plangebied. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de aanbevelingen uit deze notitie.</p> <p><u>Archeologie (zie ook paragraaf 5.3)</u>: Op de archeologische beleidskaart heeft het plangebied deels een (hoge) archeologische verwachtingswaarde. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek blijkt dat in de noordelijke strook van het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen indien die dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld. Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een karterende fase van een inventariserend veldonderzoek. Gezien de prospectiekenmerken van de verwachte vindplaatsen (grondsporen en vondsten) is een proefsleuvenonderzoek de geëigende methode voor vervolgonderzoek.</p> <p>In het overige deel van het plangebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.</p> <p>Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan een melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2018. Melding van archeologische waarden kan plaatsvinden bij het Ministerie van OCW (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), de gemeente Venlo of de Provincie Limburg.</p>

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 5.5 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde goudgroene natuurzone (Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk) ligt op ongeveer 770 meter ten noordwesten van het plangebied. Zie paragraaf 5.5 'Ecologie'.

<b>Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)</b>	
<b>Gevoelig gebied</b>	<b>Toets</b>
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone Venloschol, binnen het plangebied zijn echter geen grondboringen voorzien van dieper dan 5 meter boven NAP, zie paragraaf 5.8.
Beschermd monument	Nee.
Belvedere-gebied	Nee.

<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	N.v.t.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake. De totale verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling bedraagt 4.025 voertuigbewegingen per etmaal. Uitgaande van een worst-case scenario, dit is een scenario waarbij relatief veel verkeer per invalsroute naar het centrum wordt toegedeeld, kunnen de verschillende ontsluitingswegen (Raadhuislaan en de Drink) het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling goed verwerken. Derhalve bestaan er geen onevenredige effecten voor de omgeving t.a.v. de toename in de verkeersgeneratie. Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat er evenmin sprake zal zijn van onevenredige effecten voor de omgeving als gevolg van de vestiging van de twee supermarkten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de herontwikkeling van een braakliggend terrein. Op deze onbebouwde gronden wordt circa 4.000 m <sup>2</sup> ingericht voor twee supermarkten. Daarnaast worden op de verdieping 21 appartementen gerealiseerd. Tevens wordt er een parkeerplaats aangelegd met 184 parkeerplaatsen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het besluit m.e.r. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard

en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## 6. PLANSTUKKEN

### 6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en de voorliggende toelichting.

### 6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op de GBKN, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de GBKN geen juridische status heeft.

### 6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is aangesloten bij het SVBP 2012 en de bestemmingsplannen 'Actualisatie en reparatie Centrum Tegelen' en 'Centrum Tegelen'.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- 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 verschillende bestemmingen aan te geven.

#### **Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolledige vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

## **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. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel 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.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Bij een bestemming kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen ten behoeve van de in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen.

Het bevoegd gezag kan bepalen om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen en afwijken van de bouwregels.

In de specifieke gebruiksregels wordt o.a. geregeld welke functies als zijnde verboden gebruik worden aangemerkt.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels onder bepaalde voorwaarden.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

### **Centrum – 1**

De voor 'Centrum -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse reeds aanwezige functies. Detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegestaan. De volgende functies zijn in het gehele hoofdbouw toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, kantoren met en zonder baliefunctie, dienstverlening en zorgverlenende, bedrijven, voor zover deze voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten Centrum, horeca categorieën 1 en 2, aan huis gebonden beroep, uitsluitend in het hoofdbouw, en voorzieningen voor cultuur en ontspanning. Wonen is mogelijk op de verdieping.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangeduid. Tevens is de aanduiding 'supermarkt' ter plaatse van de voormalige locatie van de Jan Linders weggehaald.

### **Centrum – 2**

De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het onderhavig nieuwbouwplan. Ter plaatse van deze bestemming zijn twee supermarkten toegestaan met een maximum oppervlak van 4.135 m<sup>2</sup> en 21 woningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangeduid.

### **Groen**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen binnen het plangebied. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – cultuurhistorisch waardevol object' worden de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten beschermd.

### **Verkeer – Verblijfsgebied**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf en voor parkeervoorzieningen. Binnen de voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden is een nadere aanduidingen namelijk 'loading docks' opgenomen voor de verdiepte expeditie.

Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen.

### **Waarde – Archeologie**

Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Onderzoek is niet nodig bij bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup> of tot een diepte van 40 cm.

Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hier moet eerst archeologisch onderzoek worden gedaan, en geldt een minimale oppervlakte

van 500 m<sup>2</sup> en een minimale diepte van 40 cm. Aan omgevingsvergunningen kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden. Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming verwijderen.

### **Algemene regels**

In 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 de algemene bouwregels is een algemene beschermingsregel opgenomen ten behoeve van bouwwerken. Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot het overschrijden van de bouwgrens en ondergronds bouwen.

In de algemene gebruiksregels is het strijdig gebruik opgenomen en zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting voor de supermarkt. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen 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. In de overige regels zijn de parkeernormen opgenomen.

### **Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, 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.

De voorgenomen ontwikkeling, is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a en b. Het kostenverhaal voor wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst is tevens het verhaal van eventuele planschadekosten geregeld.



## **8. OMGEVINGSDIALOOG**

### **8.1 Omgevingsdialoog**

Voor de beoogde herontwikkeling van het Martinushof zal een omgevingsdialoog met de buurt, belanghebbende en de ondernemers van het centrum van Tegelen worden doorlopen. De resultaten van deze dialoog zullen beknopt worden toegevoegd als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

## 9. PROCEDURE

### 9.1 De te volgen procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er 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 indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- 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.

### 9.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen gevraagd om een reactie te geven op het concept van het ontwerp-bestemmingsplan. Met betrekking tot het concept van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg reacties/adviezen ontvangen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord. De te nemen maatregelen/adviezen van de Veiligheidsregio zijn verder uitgewerkt en overgenomen in de ontwerpen. De nadere uitwerking en het opgestelde brandveiligheidsplan zullen als separate bijlage bij de omgevingsvergunningaanvraag worden ingediend.

### 9.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan “Martinushof” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het stadskantoor Venlo en op ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder heeft gedurende deze termijn ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad. Gedurende deze periode is er een zienswijze ingediend. Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de nota van zienswijzen, welke als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd.

## 10. **Aanpassing ontwerp-bestemmingsplan n.a.v. uitspraak Raad van State d.d. 27 september 2023**

Bij uitspraak d.d. 27 september 2023 heeft de Raad van State (kortheidshalve wordt voor de inhoud daarvan verwezen naar bijlage 18 van de toelichting) het vaststellingsbesluit van de raad d.d. 20 april 2022 vernietigd, vanwege de volgende, hierna kort samengevatte gebreken:

- A Ongeoorloofde dynamische verwijzing naar CROW-parkeernormen, omdat deze niet gebaseerd is op beleidsregels van de gemeente;
- B Bovengenoemde verwijzing is bovendien niet beperkt tot gevallen, waarin een bevoegdheid wordt uitgeoefend, hetgeen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel;
- C Het bestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd, omdat bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening gehouden moet worden met een ander gebruik van het Jan Linderspand en dat daarbij uitgegaan moet worden van de maximale planologische mogelijkheden. Daarnaast sluit artikel 4.2.1 aanhef en onder b. van de planregels een combinatie van een grote supermarkt (XL) en een kleine supermarkt niet uit, waardoor het parkeercijfer voor een XL-supermarkt hoger is dan de minimumnorm die het onderzoeksbureau en de raad bij de berekening van de parkeerbehoefte hebben gehanteerd.

Bovengenoemde gebreken zijn in dit bestemmingsplan als volgt gerepareerd:

- Ad A In het bestemmingsplan is nu als bijlage bij de regels een parkeernormenlijst opgenomen, waar in de betreffende regels naar verwezen wordt;
- Ad B Artikel 14.2.2 is aangevuld en aangescherpt, zodat bij nieuw-/of verbouw of wijziging van het gebruik en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist de inrichting van de gronden zodanig dient plaats te vinden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in standgehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels.
- Ad C Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is er een nieuw onderzoeksrapport opgesteld met betrekking tot de onderbouwing van het aspect parkeren (bijlage 19 van de toelichting). Hieruit blijkt dat voor het nieuwbouwprogramma van 2 supermarkten en 21 woningen ter plaatse in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien. Artikel 4.2 sub b van de regels is zodanig aangepast dat de vestiging van een XL supermarkt (met daarbij behorende hogere parkeernorm) niet meer mogelijk is. Tot slot zijn diverse bepalingen in artikel 3 van de regels (inclusief aanpassing van de verbeelding door toevoeging van een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – te verplaatsen supermarkt' zodanig aangepast en aangescherpt met verwijzing naar de parkeernormenlijst in bijlage 3 bij de regels, dat herinvulling o.a. van het Jan Linderspand alleen is toegestaan voor functies met een lagere parkeernorm, dan de supermarkt.

Hierdoor zal in ieder geval geen verslechtering optreden van de parkeersituatie in het bestaande centrumgebied.

In het kader van de nieuwe vaststelling is zorgvuldig nagegaan of de uitgevoerde onderzoeken door nieuwe ontwikkelingen of veranderingen in beleid en regelgeving geactualiseerd dienen te worden. Op de Aerius-berekening (onderzoek stikstofdepositie) na is daarvoor geen aanleiding gezien en zijn alle uitgevoerde onderzoeken nog relevant en actueel.

Voor alle duidelijkheid zijn de in de regels (en toelichting) aangebrachte herstelwijzigingen gemarkeerd met een zwarte doorhaling voor geschrapte tekstdelen en met gele markering voor de aanvullingen/nieuwe tekstdelen.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van het op 20 april 2022 door de raad vastgestelde bestemmingsplan opgenomen. De aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het eerder vernietigde plan zijn naar aard en omvang niet zodanig dat een wezenlijk anders plan voorligt (m.a.w. het plan maakt nog steeds dezelfde ontwikkeling mogelijk). Daarom zal dit aangepaste/aangevulde bestemmingsplan niet opnieuw als ontwerp ter inzage worden gelegd, maar direct aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

