

Bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x03205 (211x00464)
Datum:	20 mei 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. C. Sprang-Cellissen
Projectteam BRO:	Dhr. M. Oosting, mevr. G. Peeters, mevr. R. Selten en dhr. D. Huizenga
Concept:	augustus 2006
Voorontwerp:	januari 2007
Ontwerp:	12 oktober 2009
Vaststelling:	23 juni 2010
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Centrum Tegelen, IOCT
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 9

BRO
Ruimte | om *in* te leven

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Doel	6
1.4 Geldende plannen	6
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Bestaande situatie	12
2.2.1 Stedenbouwkundige structuur	12
2.2.2 Functionele aspecten	17
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	31
3.1 Ruimtelijk beleid	31
3.2 Coffeeshopbeleid	49
3.3 Cultuurhistorisch beleid	50
3.4 Economisch beleid	52
3.5 Milieubeleid	52
3.6 Verkeersbeleid	54
3.7 Volkshuisvestingsbeleid	55
3.8 Waterbeleid	56
4. RANDVOORWAARDEN/ ONDERZOEK	61
4.1 Milieu	61
4.2 Kabels, leidingen en straalpaden	89
5. PLANOPZET	91
5.1 Doelstellingen en uitgangspunten	91
5.2 Uitgelicht	91
5.3 Juridische planopzet	94
5.4 Systematiek van de regels	95
5.4.1 Inleidende regels	95
5.4.2 Bestemmingsregels	95
5.4.3 Algemene regels	98

5.4.4 Overgangs- en slotregels	99
5.5 Beschrijving per bestemming	100
5.6 Handhaving	110
6. UITVOERBAARHEID	113
7. INSPRAAK, OVERLEG EN PROCEDURE	115
7.1 Inspraak	115
7.2 Overleg	115
7.3 Procedure	116

Bijlagen

Bijlage 1. Cultuurhistorische waardenkaart kern Tegelen

Losse kaartbijlage: Archeologische en cultuurhistorische waarden

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Venlo heeft op 6 juli 2005 het 'Integraal Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen' en het 'Verkeersplan Centrum Tegelen' vastgesteld. Voor het centrum van Tegelen is ook het 'Beeldkwaliteitplan Centrum Tegelen' vastgesteld (25 januari 2006). Hiermee is de basis en het kader voor de ontwikkeling van het centrum van Tegelen en het daartoe noodzakelijke nieuwe bestemmingsplan bepaald.

Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is verder dat het plan een conserverend karakter dient te krijgen, in die zin dat de bestaande situatie geregeld wordt en dat geldende rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Vigerende woningbouwtitels zijn overgenomen in het nieuwe plan. Verder zijn alleen die ontwikkelingen welke in voldoende mate concreet uitgewerkt zijn, in het ontwerp plan opgenomen. Bouwplannen waarvoor een bouwvergunning verleend is voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt, worden ook meegenomen in het bestemmingsplan.

De gemeente Venlo is bezig met het actualiseren en digitaliseren van het bestand aan bestemmingsplannen. Het is de bedoeling het huidige aantal bestemmingsplannen (359) terug te brengen tot ongeveer 34 plannen. In dit kader is voor het op te stellen bestemmingsplan voor het centrum van Tegelen een startnotitie opgesteld. In de startnotitie is aangegeven op welke wijze en met welke systematiek het bestemmingsplan moet worden opgesteld.

Het is thans noodzaak om de genoemde planvorming juridisch te verankeren in een bestemmingsplan. Daarnaast heeft het bestemmingsplan tot doel het bieden van een actueel, handhaafbaar planologisch-juridisch kader voor het centrum van Tegelen, gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en functies.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

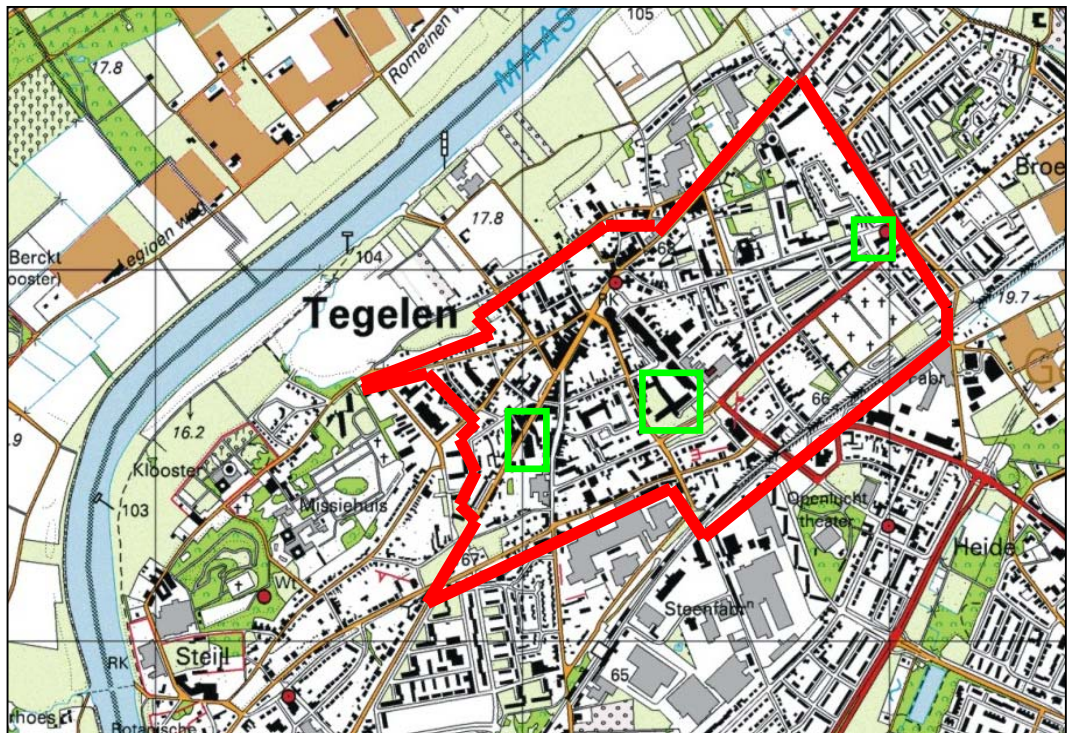
In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod, gevolgd door de resultaten van het onderzoek dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is plaats gemaakt voor de functionele en juridische planbeschrijving. De uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 6 behandeld. In hoofdstuk 7 ten slotte, wordt ingegaan op de inspraak, vooroverleg en procedure.

1.2 Plangebied

Als afbakening van het plangebied (zie voor de ligging van het plangebied in groter verband, afbeelding 1) gelden de volgende grenzen:

- aan de noordzijde de Boskampstraat tot aan de kruising met de Veldstraat, de Broeklaan en de Mauritsstraat;
- vervolgens wordt het plan in oostelijke richting vanaf de Mauritsstraat begrensd door de spoorlijn Venlo-Roermond tot aan de Parallelweg;
- vervolgens wordt het plangebied in zuidelijke richting verder begrensd door de Industriestraat en Kruisstraat tot aan de Roermondseweg. Vanaf de Roermondseweg wordt het gebied verder begrensd door de P. Guillaumestraat;
- in oostelijke richting vindt de begrenzing van het plan vervolgens plaats via de Bergstraat, Zandstraat, achterzijde bebouwing Koningstraat, achterzijde bebouwing Engerstraat, Hoogstraat en vervolgens de Veldstraat.

Het plangebied 'Centrum Tegelen' sluit hiermee aan op de nieuwe bestemmingsplannen voor Doolhof, Steyl en Kloosterdorp Steyl en de reeds bestaande bestemmingsplannen welke rondom het centrum gelegen zijn (o.a. Maasveld, Tegelen-Noord (deels), Windhond en Nachtegaal).



Afbeelding 1. Ligging plangebied in groter verband (in groen de 3 locaties welke niet tot het plangebied behoren)

Drie locaties, welke gelegen zijn in bovenstaand beschreven gebied, zijn niet meegenomen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan (zie groen omrande gebieden in afbeelding 1). Dit betreft de locaties:

1. Locatie Sint Martinushof

Met Antares Woonservice en Zorggroep Noord Limburg heeft de gemeente Venlo het initiatief genomen om op het voormalige kloosterterrein in Tegelen, gelegen tussen de Venloseweg, Broeklaan, Van Wevelickhovenstraat en de Lingsweg, een nieuw woonzorgcomplex 'De Nieuwe Munt' te realiseren. Dit nieuwe woonzorgcomplex dient ter vervanging van onder meer het huidige verzorgings- c.q. verpleegtehuis Martinushof aan de Kerkstraat in Tegelen.

Bovenstaande betekent dat het huidige verzorgings- c.q. verpleegtehuis Martinushof (verder: locatie Martinushof) grotendeels haar zorgfunctie gaat verliezen. Vanwege de strategische ligging van deze locatie en ter realisering van de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het Integrale Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen is een structuurplan vastgesteld op grond waarvan de gemeente het voorkeursrecht heeft gevestigd. In het structuurplan worden de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden beschreven.

Het voorkeursrecht is nog van toepassing en kan worden verlengd middels de vaststelling van een nieuw bestemmingplan. Aangezien de ontwikkeling nog niet concreet genoeg en haalbaar is gebleken om direct positief te bestemmen in voorliggend bestemmingsplan en het voorkeursrecht gehandhaafd dient te blijven, is de locatie Martinushof derhalve buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten.

2. Locatie St. Josephkerk

De St. Josephkerk aan de Gulickstraat zal op korte termijn haar functie verliezen. Er zijn plannen om de betreffende bebouwing en de bijbehorende terreinen te herontwikkelen. De procedure hiervoor is echter nog niet opgestart en omdat de ontwikkeling nog niet concreet genoeg en haalbaar is gebleken, is deze locatie derhalve buiten het plangebied gelaten.

3. A&P/ Lucker

Het braakliggend terrein rond de voormalige sigarenfabriek, de zogenaamde locatie A&P/ Lucker valt niet binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. De procedure voor dit plan is nog niet opgestart en omdat de ontwikkeling nog niet concreet genoeg en haalbaar is gebleken, is deze locatie buiten het plangebied gelaten.

1.3 Doel

De doelstelling is om voor het plangebied te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader.

Het nieuwe bestemmingsplan zal vervolgens voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- het plan is uniform in de opzet, methodiek en aanpak waarbij de regels, toelichting en verbeelding zijn gestandaardiseerd. Leidraad vormt de zogenaamde IMRO-codering en de SVBP2008;
- een leesbaar, duidelijk en toetsbaar plan;
- digitalisering dient plaats te vinden op basis van de IMRO-codering;
- het plan dient in belangrijke mate te conserveren en consolideren;
- tevens dient het plan flexibel te zijn om in te kunnen spelen op meest gangbare en voorzienbare ontwikkelingen.

Door middel van het geactualiseerde bestemmingsplan wordt in het kader van de genoemde herzieningsoperatie voor het centrum van Tegelen in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien.

1.4 Geldende plannen

In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de momenteel nog geldende bestemmingsplannen in het plangebied.

Omdat in het hoofdzaakenplan geen voorschriften zijn opgenomen, geldt voor een deel van het plangebied momenteel alleen de gemeentelijke bouwverordening.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Uitbreidingsplan in hoofdzaak Tegelen <ul style="list-style-type: none"> Uitbreidingsplan in hoofdzaak, wijziging Bouwen langs de Maas 	29-09-1957 13-04-2000	29-09-1958 11-07-2000
Alland-Nabben	24-05-1973	01-05-1974
Centrum-Tegelen <ul style="list-style-type: none"> Centrum Tegelen, 1^e wijziging Centrum Tegelen, wijziging percelen Hoogstraat Centrum Tegelen, partiële herziening –MAVO-terrein- 	26-06-1986 01-12-1992 04-08-1999 17-12-1998	27-01-1987 05-01-1993 14-09-1999 25-05-1999
Rieth	14-03-1963	08-07-1963
Steylerstraat	17-12-1959	04-04-1960
Gedeelte Roermondseweg	30-10-1980	09-09-1981
Omgeving Hoogstraat-Veldstraat Omgeving Hoogstraat-Veldstraat, <ul style="list-style-type: none"> Wijziging Bouwen langs de Maas 	26-05-1994 13-04-2000	13-09-1994 11-07-2000
Tegelen-Noord	26-03-1998	20-10-1998
Steyl	22-04-1976	09-05-01977
Nieuwe Steyl	26-05-1994	13-12-1994
Maasveld		
Verbindingsweg Tegelen		
Station Tegelen		

Tabel 1. Overzicht geldende bestemmingsplannen

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Historische schets

Het stadsdeel Tegelen kent een rijke historie. Naast meerdere vondsten uit de prehistorie geldt voor grotere delen van Tegelen een (zeer) hoge archeologische verwachting voor met name vindplaatsen uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen. Reeds in de Romeinse tijd was het een belangrijke nederzetting, vooral bekend vanwege de kleiwarenindustrie van onder meer dakpannen, plavuizen en tegels. Binnen Tegelen liggen meerdere relictten van de Romeinse, middeleeuwse (en latere) kleiverwerking (kleiputten, leemkuilen, etc.). De hoogwaardige klei bleef door de eeuwen heen een belangrijke bron van inkomsten in Tegelen.

Bij de voormalige brug over de Engerbeek, op het snijpunt van water en weg ter hoogte van de Sint Martinusstraat, liggen de fundamenten van de nederzetting. Het gebied om en nabij de Hoogstraat-Oude Markt-Sint Martinusstraat (gaat over de beek)-Sint Martinuskerk-Grotestraat vormt de oorsprong van de latere dorpskern. Op de splitsing van Hoogstraat en Oude Markt ontstond destijds de marktplaats. Aan de oostzijde van de vroegere brug, op het hoogste punt, werd omstreeks het jaar 720 de eerste kerk gesticht. Van hieruit liep een verbindingsweg (nu Bongerdstraat) in noordoostelijke richting naar de gewezen burcht gelegen op een heuvel in het water. Op dit terrein werd in de 18^e eeuw een nieuw landhuis 'de Munt' gebouwd dat in 1875 werd omgebouwd tot klooster. Een andere weg (nu Spoorstraat), in zuidoostelijke richting, verbond de versterkte plaats "de Holtmühle" met de Sint Martinuskerk bij de oude dorpskern (zie ook beeldkwaliteitplan)

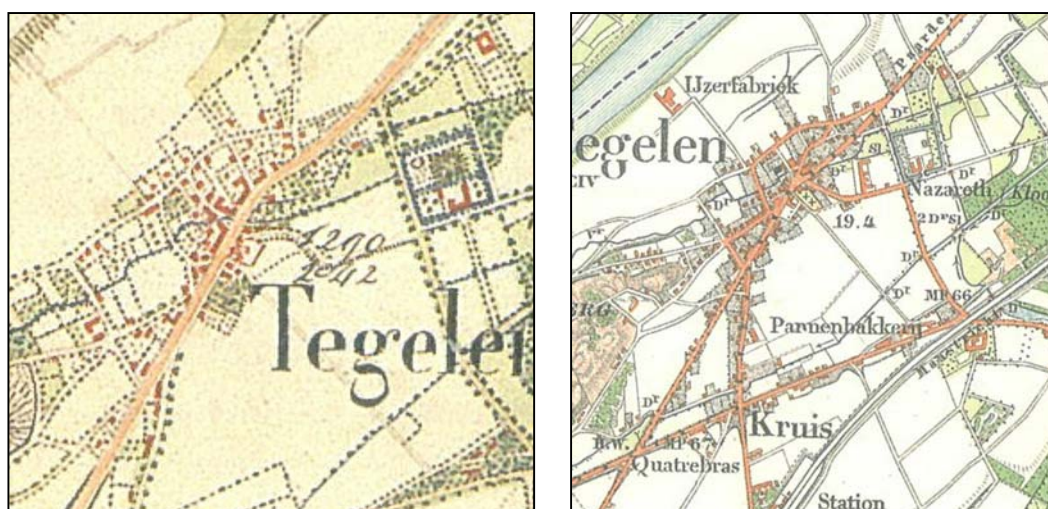
De aanleg in 1844 van de Rijksweg (N271, Roermondsestraat-Grotestraat-Venloseweg) geeft aanleiding tot het oprichten van bouwwerken langs deze weg. Herenhuizen, fabrieken en arbeiderswoningen hechten zich aan deze nieuwe infrastructuur. Geleidelijk verschuiven de economische en commerciële activiteiten van de oude dorpskern ook hierheen. De oorspronkelijke dorpskern van Tegelen werd toen de 'achterkant' van deze nieuwe ontwikkelingen en is, door het uitblijven van grootschalige verbouwingen, grotendeels intact gebleven. Nu vormt het een universeel waardevolle cultuurhistorische enclave in het centrumgebied: erfgoed met een potentieel toeristische kwaliteit. De Engerbeek is veranderd in een opgedroogde beekbedding en in het gebied zijn meerdere bouwwerken momenteel dringend aan een zeer snel herstel toe.

De aanleg van de oude Rijksweg, de ligging van de kerk en de nabijheid van de oude dorpsenclave hadden als resultaat dat het Wilhelminaplein lange tijd het brand-

punt was van activiteiten in Tegelen. Het plein was in vergelijking met de huidige situatie weliswaar veel kleiner maar functioneerde door de aanwezigheid van meerdere cafés en een bioscoop als ontmoetingsplek voor de Tegelse bevolking.

De Grotestraat was een belangrijke doorgaande route waaraan statige herenhuizen lagen en waarin de middenstand floreerde.

Het cultuurgoed besloeg aanvankelijk ook de bebouwing op het huidige Smidseplein en een groot deel van het Wilhelminaplein. De bebouwing op het Smidseplein werd in de jaren 70 van de 20^e eeuw gesloopt, evenals onder andere het voormalig raadhuis en de school op het Wilhelminaplein.



Afbeelding 2. Tegelen omstreeks 1840 en 1890

Cultuurhistorische waarde

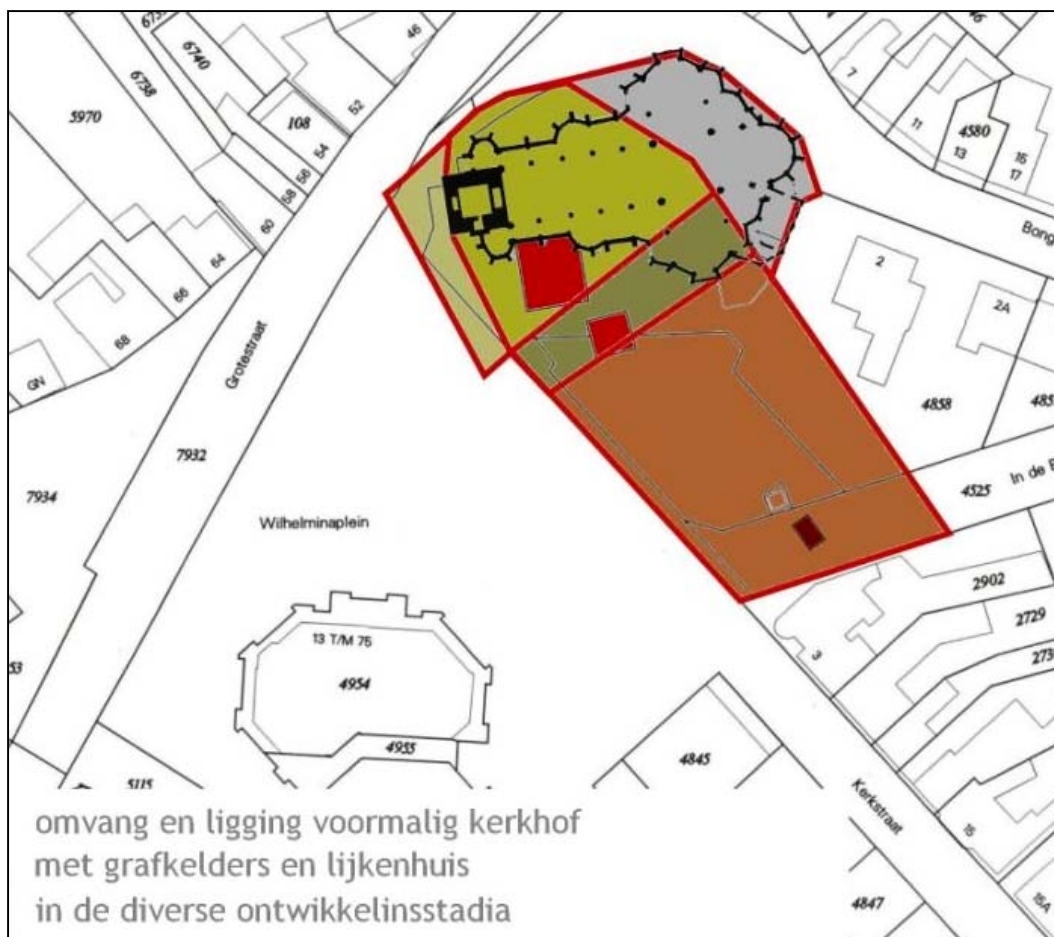
Door het Monumentenhuis Limburg is in augustus 2001 een verkenning uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden in de kern van Tegelen, ten westen van de Grotestraat (N271), ter hoogte van de Sint Martinuskerk (Hoogstraat-Grotestraat en Beekstraat)¹. Uit deze verkenning 'Een dorpsse enclave in Tegelen' is gebleken dat het historisch stedenbouwkundig karakter van de oude dorpskom goed bewaard is gebleven. Het gehele projectgebied, met als stedenbouwkundige hoofddraggers de wegenstructuur en de droge bedding van de Engerbeek, verdient het stempel van hoogwaardig cultuurgoed. Niet alleen gaat de nog bestaande opzet één op één terug op het laatmiddeleeuwse occupatiepatroon, maar getuigen ook afzonderlijke elementen van de diverse ontwikkelingsfasen. Behalve de aanwezige historische panden benadrukken solitaire bomen, haagstructuren en open erven het organisch gegroeide karakter van het behouden, kleinschalige dorpsbeeld.

¹ B.C.M. van Hellenberg Hubar en R.H.M. Denessen, *Een dorpsse enclave in Tegelen, Cultuurhistorische verkenning*. Monumentenhuis Limburg, projectnummer 2001-336, Roermond 2001.

De cultuurhistorische waardenkaart van de 'Dorpse Enclave' uit de rapportage van het Monumentenhuis is geïntegreerd in een integrale waardenkaart voor het hele bestemmingsplangebied. Deze kaart is opgenomen in de bijlage.

Voormalig kerkhof

Aan de zuidzijde van de Sint Martinuskerk bevond zich vanaf de achtste eeuw tot 1909 het kerkhof van Tegelen. Deze begraafplaats werd in 1959 bovengronds geruimd en maakt thans deel uit van het Wilhelminaplein. Door het Monumentenhuis Limburg is in 2004 een onderzoek uitgevoerd naar de exacte omvang en ligging. Het terrein van het voormalige kerkhof strekt zich uit tussen de kerk, de Kerkstraat en de weg In de Beeten. Het onderzoek geeft aan dat het ondergrondse deel van de begraafplaats, te weten de stoffelijke resten van overledenen, mogelijk nog grotendeels aanwezig is. Bij toekomstige ontwikkelingen op deze locatie wordt hiermee rekening gehouden.



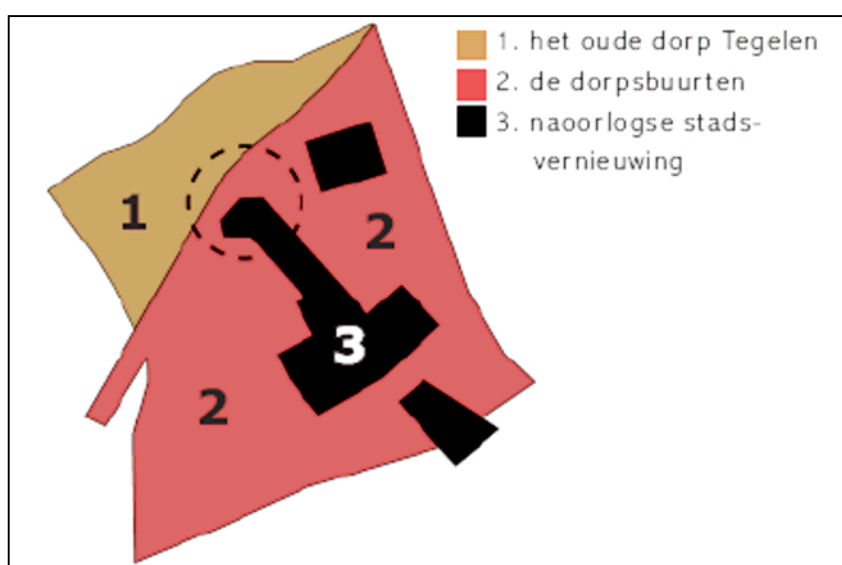
Afbeelding 3. Omvang en ligging voormalig kerkhof

In 2007 is een deel van het kerkhof in opdracht van de gemeente Venlo archeologisch opgegraven, namelijk het deel binnen de contour van de toenmalige geprojecteerde bebouwing op het Wilhelminaplein. Voor het overige deel is het kerkhof archeologisch nog in tact en van zeer hoge archeologische waarde.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Het centrum van Tegelen en omgeving kent een driedeling wat betreft stedenbouwkundige structuur. Het plangebied bestaat namelijk uit (1) het oude dorp (de enclave), (2) de dorpsbuurten en (3) de gebieden met na-oorlogse stadsvernieuwing. Deze driedeling is ontstaan uit de historische ontwikkeling van Tegelen.



Afbeelding 4. Leefmilieus (excl. suburbane woonwijken) (bron: Beeldkwaliteitplan DLA+)

In het algemeen is in het gebied duidelijk een radiaal structuur aanwezig met als middelpunt het hart van het oude centrum van Tegelen, namelijk de Sint Martinuskerk. Een groot deel van de belangrijke doorgaande wegen in het centrum van Tegelen zijn dan ook gericht op de kerk (Posthuisstraat, Sint Martinusstraat, Beekstraat, Bongerdstraat, Kerkstraat, Gasthuisstraat en Spoorstraat). Verder is in het plangebied sprake van een duidelijke lineaire structuur.

Oude dorp

Het oorspronkelijke deel van het oude dorp (ten noorden van de Rijksweg tussen de Hoogstraat en Engerstraat) vormt een uniek ensemble met karakteristieke gebou-

wen uit verschillende periodes van vóór 1900. De bedrijfsgebouwen tonen de eerste fase van Tegelen in haar ontwikkeling tot industrieel dorp.

Het oude dorp wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid, veel ruimte, een oorspronkelijk organisch gegroeid stratenpatroon en karakteristieke monumentale gebouwen die direct aan de openbare weg gebouwd zijn. Het gebied heeft een fijnkorrelige structuur en vormt een erfgoed met een potentieel op velerlei gebieden. Dit leefmilieu bepaalt in grote mate de identiteit van het dorp.



Sint Martinusstraat



Hoekstraat



Hoogstraat



Sint Martinusstraat

Dorpsbuurten

De dorpsbuurten vormen het tweede leefmilieu dat de identiteit van Tegelen bepaalt (gebied ten westen van de Muntstraat en ten oosten van de Engerstraat, met uitzondering van het oude dorp en de na-oorlogse gebieden). Het sluit naadloos aan op het oude dorp. In dit gebied vallen de lintbebouwing aan de Rijksweg (aanleg 1844) en de dorpsstraten tussen de Rijksweg en het spoor op. De buurten dateren uit het midden van de 19^e eeuw, de industrialisatieperiode. Het gebied is ontstaan doordat lintbebouwing zich ontwikkelde langs de oude veldwegen richting spoor. Met de aanleg van verbindende woonstraten tussen de veldwegen ontstonden vervolgens de woonbuurten. De bebouwingsdichtheid is hoger en de straten zijn rechter dan in het oude dorp. De gebouwen zijn direct aan de straat gebouwd; er zijn geen voortuinen. De aanwezige binnenterreinen zijn ruim, maar liggen meer verscholen achter de bebouwing. In een aantal binnenterreinen staan vrijstaande gebouwen. De lintbebouwing heeft veelal een gevarieerde opbouw in leeftijd. Kenmerkend voor de industrialisatie is de menging van de woonfunctie met de fabrieksfunctie. Er is nog steeds een zekere menging van functies, maar de meeste fabrieken zijn verdwenen.

De gebouwen in de woonstraten zijn veelal uit één periode. Het leefmilieu is dorps. De stedenbouwkundige structuur van de dorpsbuurten is nog geheel intact en sluit goed aan op het oude dorp Tegelen.



Kerkstraat



Grotestraat



Gasthuisstraat



Grotestraat

Na-oorlogse bebouwing

De grote uitbreidingen van Tegelen na de oorlog bestaan voornamelijk uit suburbane woonwijken. Het overgrote deel ligt buiten het centrumgebied (oostelijk deel Muntstraat). Dit betreft traditioneel opgezette woonwijken met overwegend grondgebonden rijwoningen in twee lagen met kap. Uitzondering hierop vormen de drive-in woningen op de hoek Kerkhoflaan-Mauritsstraat en de gestapelde woningen (bovenwoningen) aan de Kerkhoflaan.

Incidenteel is binnen het centrum van Tegelen op kleine schaal traditionele naoorlogse bebouwing tussen de oudere bebouwing toegevoegd. In een aantal binnenterreinen hebben inbreidingen met woningbouw plaatsgevonden.

In de jaren '70/'80 heeft in het centrum van Tegelen een ingrijpende stadsvernieuwing plaatsgevonden. De destijds gerealiseerde nieuwbouw heeft een stedelijk karakter met grote bebouwingsconcentraties. Deze stedenbouwkundige structuur sluit slecht aan op de nog overgebleven kleinschalige dorpse bebouwing. Het aangrenzende dorpsgebied staat door de grootschalige modernistische nieuwbouw derhalve onder druk.



Kerkhoflaan



St. Josephkerk aan de Gulickstraat



Muntstraat



Raadhuislaan



seniorenwoningen



boven- en benedenwoningen



vrijstaande woningen



traditionele lintbebouwing



nieuwbouw woningen



gestapelde woningbouw

2.2.2 Functionele aspecten

A. Wonen

Wonen

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft een woonbestemming. Ten aanzien van deze woonfunctie kan een driedeling gemaakt worden in soort en periode van bebouwing: oude dorp (dorpse enclave), dorpsbuurt en na-oorlogse bebouwing.

Oude dorp/ enclave

Het oude dorp (gebied met eerste bebouwing in Tegelen) betreft de bebouwing die ten westen van de Grotestraat gelegen is, ten oosten van de Engerstraat en ten zuiden van de Hoogstraat. Dit gebied wordt gekenmerkt door bebouwing van voor 1900 met een lage bebouwingsdichtheid, veel ruimte, een organisch gegroeid stratenpatroon en karakteristieke monumentale panden die direct aan de openbare weg zijn gebouwd. In het gebied is overwegend vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing in één of twee bouwlagen met kap (verschillende types, zoals zadeldaken, mansardekappen en puntdaken) gelegen. In het gebied komen tevens verschillende beeldbepalende en monumentale panden voor. Zo bevindt zich op de Hoekstraat 6-10 de monumentale boerderij 'Kranenbreukershuis'.

Dorpsbuurt

De dorpsbuurten (overige deel ten zuiden en oosten van het oude dorp en ten westen van de Muntstraat) sluiten naadloos aan op het oude dorp. Deze gebieden dateren uit het midden van de 19^e eeuw (industrialisatieperiode). Opvallend aan de dorpsbuurten is de lintbebouwing aan de Rijksweg en de dorpsstraten tussen de Rijksweg en het spoor. De meeste gebouwen zijn direct aan de straat gebouwd en hebben geen voortuinen.

De bebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden rijwoningen in een of twee bouwlagen, afgedekt met een kap (overwegend zadeldaken).

Na-oorlogse bebouwing

Het gebied ten oosten van de Muntstraat en ter hoogte van de P. Guillaumestraat betreft hoofdzakelijk na-oorlogse rijwoningen (jaren '50 t/m '70) met voor- en achtertuinen, welke bestaan uit twee bouwlagen met kap (overwegend zadeldaken). In de dorpsbuurten en het oude dorp komt op incidentele locaties ook na-oorlogse, hoofdzakelijk vrijstaande, bebouwing voor.

Aan de Kerkhoflaan, in het oostelijk plandeel, komen enkele gestapelde woningen voor. Op de hoek Kerkhoflaan-Mauritsstraat bevinden zich zogenaamde drive-in woningen.

In het winkelgebied (Kerkstraat en omgeving), maar bijvoorbeeld ook op de hoek Grotestraat-Engerstraat heeft in de jaren '70 en '80 nieuwbouw plaatsgevonden. Ten aanzien van woningbouw zijn hierdoor enkele flatgebouwen en appartementen

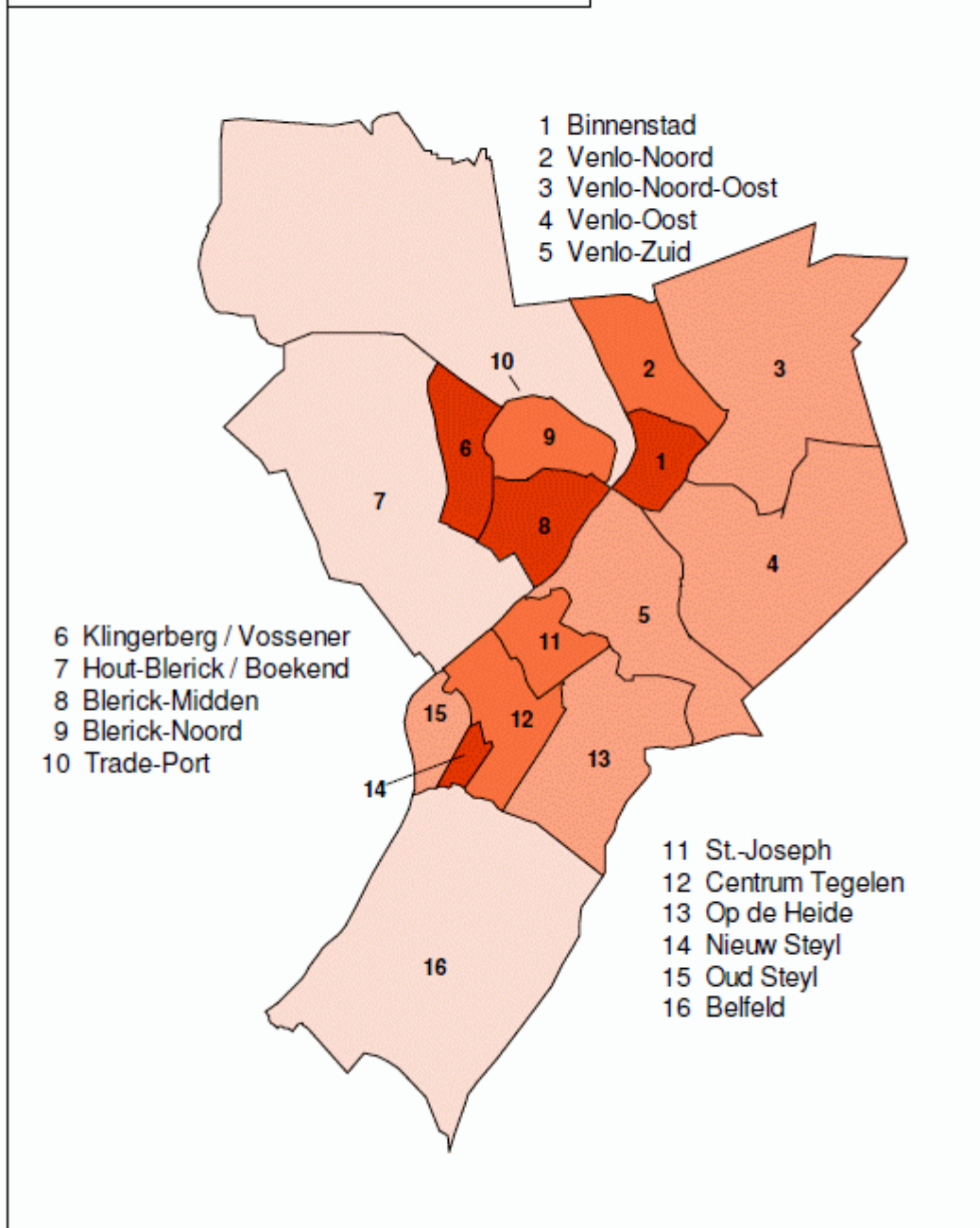
(Raadhuislaan, In de Beeten), al dan niet met commerciële voorzieningen op de begane grond ontstaan. Ook bij meer recente nieuwbouw is gekozen voor gestapelde woningen (Muntstraat, hoek Grotestraat-Gasthuisstraat). De hoogbouw bestaat overwegend uit vier bouwlagen. De hoogste bebouwing komt voor aan de Raadhuislaan-Muntstraat en In de Beeten (5-8 woonlagen).

Bevolkingsopbouw

De meest voorkomende functies, na de meest kenmerkende functie binnen het plangebied (centrumfunctie), is de woonfunctie. Op 31 december 2007 telde het centrum van Tegelen 7.777 inwoners. Omdat het plangebied ook een deel van de wijk Sint Joseph betreft, maar bijvoorbeeld het Maasveld niet tot het plangebied behoort, is het aantal genoemde inwoners redelijk conform het werkelijk aantal inwoners in het plangebied destijds.

Bevolkingsdichtheid per wijk

aantal inwoners per ha op 31-12-2007



Afbeelding 5. Bevolkingsdichtheid per wijk

Uit tabel 2 blijkt dat het aantal inwoners in het plangebied de afgelopen jaren is toegenomen. Dit is waarschijnlijk mede het gevolg van de uitbreiding van het Maasveld welke tot de wijk gerekend wordt.

Uit afbeelding 5 kan verder afgeleid worden dat het plangebied een redelijk groot aantal inwoners per hectare heeft. Dit heeft onder andere te maken met de langgestrekte linten met relatief smalle kavels en verschillende gestapelde woningen in het gebied.

Bevolkingsontwikkeling per wijk 2001 - 2007 (per 31 december)

Wijk	2001 ¹⁾	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
STADSDEEL TEGELEN								
EN BELFELD								
St. Joseph	4.132	4.043	3.992	4.020	3.998	3.978	3.891	3.818
Tegelen-Centrum	6.558	7.080	7.429	7.641	7.684	7.706	7.732	7.777
Op de Heide	4.466	4.489	4.415	4.320	4.300	4.283	4.303	4.293
Nieuw Steyl	2.145	2.191	2.194	2.210	2.213	2.189	2.113	2.094
Oud Steyl	2.090	1.933	1.913	1.931	2.019	2.000	1.996	1.971
Belfeld	5.437	5.503	5.473	5.441	5.476	5.454	5.455	5.462
Totaal	24.828	25.239	25.416	25.563	25.690	25.610	25.490	25.415
TOTAAL GEMEENTE VENLO	90.496	91.399	91.803	92.109	92.281	92.048	92.069	91.894

¹⁾ telling per 1 januari

Bron: Gemeentelijke Basisadministratie

Tabel 2. Bevolkingsgroei vanaf 2001 per wijk

B. Voorzieningen

In het centrumgebied (Kerkstraat, In de Beeten, Gasthuisstraat en Grotestraat-Roermondseweg) komt buiten de woonfunctie (onder andere appartementen, bovenwoningen), hoofdzakelijk detailhandel voor. Er is een redelijk compleet winkel-aanbod; er bevinden zich met name (ketens) in de dagelijkse-artikelensector en de dienstensector in het centrumgebied. Er zijn tevens enkele speciaalzaken aanwezig. In de Kerkstraat en omgeving bevinden zich onder andere twee supermarkten, drie drogisterijen, drie opticiens, zeven kledingzaken, drie bloemisterijen, drie bakkers, drie schoenwinkels en drie kappers. Verder zijn in het centrumgebied een dieren-speciaalzaak, een zaak voor gereedschappen en huishoudelijke artikelen, electrozaak, sportwinkel, lingeriewinkel, schoenmakerij en een slijterij aanwezig. Ook bevinden zich winkels waar speelgoed, tijdschriften, boeken, kantoorartikelen en reformartikelen verkocht worden. In het centrum zijn tevens twee reisbureaus aanwezig.

Aan de Grotestraat bevinden zich vervolgens ook verschillende detailhandelszaken, zoals een electrozaak, jeanszaak, fotografiezaak, hobby-winkeltje, reisbureau, boekenkantorhandel, kledingzaak, verlichtingszaak, videotheek en twee kappers.

Verder bevinden zich aan de Spoorstraat, Muntstraat en Industriestraat nog verschillende voorzieningen.

Verspreid over het plangebied komen verder ook nog enkele kleinere (aan-huisgebonden) voorzieningen voor.

Aan-huisgebonden voorzieningen, zijn tijdens de inventarisatiefase opgenomen onder de woonfunctie, indien duidelijk was dat het wonen op het betreffende perceel de hoofdfunctie was. Dergelijke panden zijn in het onderhavige bestemmingsplan dan ook als wonen bestemd.

Uit de detailhandelsnota voor de gemeente Venlo blijken de volgende gegevens over de omvang van het winkelaanbod, koopkrachtbinding en sterke en zwakke punten (geïventariseerd door E,til in 2004):

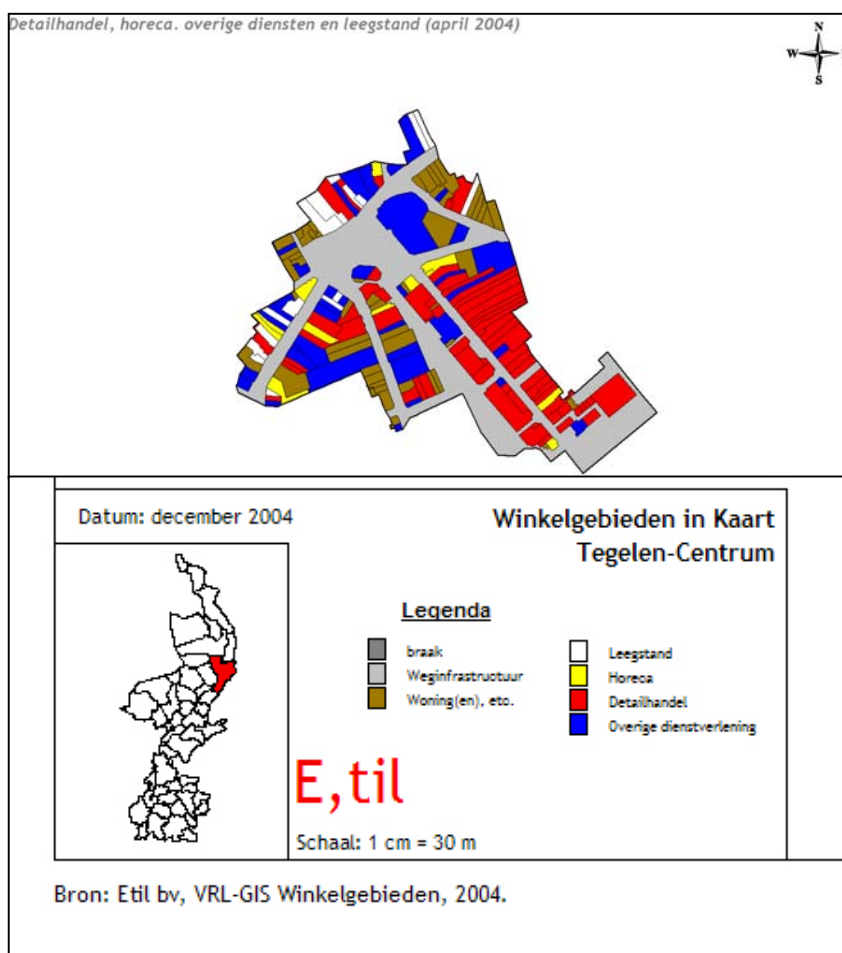
Omvang winkelaanbod	Aantal	m ² wvo
Dagelijkse artikelen	16	3.550
Niet-dagelijkse artikelen	45	7.285
Totaal	61	10.835

Koopkrachtbinding	Stadsdeel Tegelen	Venlo-totaal
Dagelijkse artikelensector	69%	16%
Niet-dagelijkse artikelensector	40%	10%

Overige functies	Aantal	Samenstelling
Horeca	13	divers
Ambacht	9	divers
Dienstverlening ²	28	divers

² Hieronder vallen in het kader van het detailhandelonderzoek ook voorzieningen welke in het kader van onderhavige inventarisatie als maatschappelijke functie zijn aangeduid.

Sterke punten	Zwakke punten
+ Redelijk compleet winkelaanbod.	- Gedateerde droogloop in de hoofdwinkelstraat.
+ Trekkers zijn 2 supermarkten en een warenhuis.	- Verschillende panden met matige externe presentatie.
+ Enkele sterke speciaalzaken (o.a. banketbakker, boekhandel, optiek, electro).	- Uitstraling passage is matig.
+ Klein winkelcircuit door de Passage bij de Albert Heijn.	- Buiten hoofdwinkelstraat diverse leegstaande panden.
+ Hoofdwinkelstraat voetgangersgebied.	- Sterke uitwaaiing functies aan de randen van het centrum.
+ Verschillende panden met bovengemiddelde externe presentatie.	- Verspreide ligging en matige kwaliteit horeca-aanbod.
+ Geen leegstand hoofdwinkelstraat.	
+ Winkelondersteunende horeca met beperkte terrasruimte.	



Afbeelding 6. Winkelgebied Tegelen-Centrum

Horeca

Aan de Venloseweg, Grotestraat en in en rondom het centrum, bevinden zich verschillende eetzaken (pizzeria, shoarmazaak, chinees restaurant, lunchrooms, cafeteria en enkele fritures) en enkele (eet)café's al dan niet met feestzaal. Ook bevindt zich in het centrum een ijssalon.

C. Recreatie

In het plangebied bevinden zich slechts enkele recreatieve dagvoorzieningen. Dit betreft een fietscrossbaan, verschillende speelveldjes, twee speelhallen (Grotestraat 40-42 en 83) en een zwemschool-sauna. Deze dagrecreatieve voorzieningen zijn verspreid over het plangebied gelegen. De twee speelhallen zijn opgenomen onder de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. De overige recreatieve voorzieningen zijn bestemd als 'Sport'. De diverse speelveldjes vallen onder de groenbestemming. Nabij de spoorlijn, ten zuidoosten van de begraafplaats zijn enkele volkstuintjes en weilanden gelegen.



Fietscrossbaan (achterzijde begraafplaats) en klooster van de zusters Benedictinessen (Van Wevelickhovenstraat)

D. Maatschappelijke en culturele voorzieningen

In het plangebied bevinden zich verschillende voorzieningen welke het maatschappelijk belang dienen. Zo bevinden zich in/ nabij het plangebied twee kerken (Sint Josephkerk - niet meer als zodanig in gebruik en uit het plangebied gehaald- en Sint Martinuskerk), een begraafplaats, twee basisscholen, brede school, dependance voor voortgezet onderwijs, bibliotheek, klooster, sociale dienstverlening en enkele huisartsen, tandartsen, fysiotherapeut en apotheken. De maatschappelijke voorzieningen bevinden zich verspreid over het centrum.

Voor huisartsen en/of tandartsen met een praktijk aan huis is in de inventarisatiefase uitgegaan van een woonbestemming in verband met de hoofdfunctie van het wonen op het betreffende perceel.

In het plangebied komen op kleine schaal culturele voorzieningen voor. Dit betreft onder andere enkele galerieën aan de Grotestraat en een ontmoetingscentrum aan de Spoorstraat.

E. Bedrijvigheid

Met name rondom het centrum van Tegelen bevinden zich verschillende ambachtelijke bedrijfjes. Dit betreft hoofdzakelijk kleinere bedrijvigheid (onder andere aannemersbedrijven) aan de Grotestraat, Hoogstraat, Industriestraat, Muntstraat en Stationsstraat.

In het plangebied zijn slechts op kleine schaal grotere bedrijven gelegen, zoals garagebedrijven aan de Bongerdstraat en Kampstraat.

Kantoren

In en nabij het centrumgebied (omgeving Kerkstraat-Venloseweg-Grotestraat) bevinden zich verschillende kantoren c.q. dienstverlenende instellingen. Zo bevinden zich in het plangebied verschillende banken, makelaars, hypotheekadviseurs en accountants. Ook aan de Venloseweg zijn enkele kantoren gelegen (woonservicekantoor/projectontwikkelaar en architect). Ook verspreid door de wijken zijn enkele kantoren aanwezig, bijvoorbeeld aan De Breuken en de Gulickstraat.

F. Groen, water en natuur

Tegelen is gelegen in een landschap met verschillende terrassen die gevormd zijn door de Maas. In Tegelen liggen deze terrassen dicht bij elkaar. De steilrand, welke in oostelijke richting van het plangebied gelegen is, vormt landschappelijk gezien een opvallende begrenzing.

Het middenterras, waarop het centrum van Tegelen gevormd is, betreft een relatief vlak gebied. Vanuit het middenterras liepen verschillende beken in westelijke richting naar de Maas. In het plangebied was dit de Engerbeek, die momenteel droog ligt. Het laagterras vormt de grens naar de huidige uiterwaarden van de Maas.

Wat betreft grootschalige groenvoorzieningen zijn in het plangebied weinig openbare voorzieningen aanwezig.

Ten westen van de Venloseweg-Grotestraat-Roermondsestraat, in het oorspronkelijk oude dorp en omgeving, bevinden zich nauwelijks tot geen grootschalige groenvoorzieningen.

In oostelijke richting wordt de groenvoorziening hoofdzakelijk gevormd door de niet openbare waardevolle tuinen van het klooster van de zusters Benedictinessen aan de Van Wevelickhovenstraat en de groenstrook aan de Plechelmusstraat.

Ook de begraafplaats Tegelen aan de Kerkhoflaan is een groene enclave, hoewel niet direct openbaar.

In zuidoostelijke richting bevinden zich langs de Raadhuislaan openbare groenvoorzieningen. Ook voor Martinushof aan de Raadhuislaan bevindt zich een grotere groenvoorziening (grasveld met wandelpaden). Deze voorziening is echter niet openbaar toegankelijk.

Het overige groen in het plangebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door kleinere plantsoenen, bermbeplanting en beplanting die in tuinen aanwezig is. In de oude

dorpskern, de enclave, dragen moestuinen, hagen en fruitbomen bij aan het kleinschalig dorpsbeeld.

Langs weerszijden van het noordelijk deel van de oude Rijksweg, vanaf de kruising met de Muntstraat tot de kruising met de Broeklaan (Venloseweg), bevinden zich nog enkele oude bomen van de oorspronkelijke laanbeplanting. Ook aan weerszijden van het zuidelijk deel van de oude Rijksweg (Roermondseweg), het gedeelte ten zuiden van de kruising met de Spoorstraat, resteren nog enkele negentiende-eeuwse bomen uit de oorspronkelijke laanbeplanting. In het gedeelte (Grotestraat) dat zich hier tussenin bevindt, is momenteel geen beplanting meer aanwezig. Met de herinrichting van de Grotestraat zal hier op korte termijn weer in voorzien worden.

Openluchttheater 'De Doolhof', dat net buiten het plangebied ligt, is gelegen in een bosrijke omgeving. Dit betreft een grootschalige groenvoorziening van waaruit enige natuurbeleving uitgaat in de nabijheid van het plangebied. Ook in de uiterste westelijke plangrens is enige belevingswaarde van groen uit de omgeving aanwezig door de ligging nabij de Engerbeek.



Groenvoorzieningen aan Raadhuyslaan en vijver nabij Engerbeek



Laanbeplanting aan de Venloseweg



Oorspronkelijke laanbeplanting verdwenen op Grotestraat

G. Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

In juli 2005 is door de raad van de gemeente Venlo het 'Verkeersplan Centrum Tegelen' vastgesteld. Het Verkeersplan is verbonden met het Integrale Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen'.

Wat betreft de bestaande verkeersstructuur wordt in het verkeersplan het volgende beschreven ten aanzien van de aspecten autoverkeer, parkeren, vrachtverkeer, fiets en openbaar vervoer:

Autoverkeer

De huidige verkeersstructuur in Tegelen wordt in hoofdzaak bepaald door drie hoofdwegen, zogenaamde hoofdonthutingswegen:

- De noord-zuidroute dwars door Tegelen: Venloseweg, Grotestraat en Roermondseweg;
- Verbindingsweg-Noord en Streekweg en Boxhoverweg (Verbindingsweg Zuid) als een rondweg om Tegelen;
- Kaldenkerkerweg vanuit Tegelen richting Duitsland (de Kaldenkerkerweg maakt overigens geen deel uit van onderhavig plangebied).

Inmiddels is ook de A73-Zuid gerealiseerd, welke er voor zorg draagt dat doorgaand verkeer geen gebruik meer hoeft te maken van het lokale wegennet in Tegelen.

De eerstgenoemde route is zeer belangrijk voor het centrumgebied van Tegelen, omdat deze noord-zuid georiënteerd is. Door de barrièrewerking van de Maas en de Duitse grens rijdt het merendeel van het verkeer in Tegelen namelijk in noordelijke of zuidelijke richting. De Venloseweg en Kaldenkerkerweg vormen in het huidige beeld de belangrijkste aansluitpunten voor Tegelen op de Streekweg. Overigens kan in relatie tot de A73-Zuid opgemerkt worden dat herinrichting van deze wegen heeft plaatsgevonden naar wegen met een meer verblijfsgericht karakter.

De lokale wegenstructuur binnen het plangebied wordt gevormd door de Muntstraat, Broeklaan, Kerkhoflaan, Raadhuislaan, De Drink, Industriestraat en de Kruisstraat.

Vrachtverkeer

De hoeveelheid vrachtverkeer in en rondom het centrumgebied van Tegelen is beperkt. Met de openstelling van de Verbindingsweg-Noord en A73-Zuid rijdt het overgrote deel van het doorgaande vrachtverkeer nu al om Tegelen heen. Het enige vrachtverkeer dat gebruik maakt van het lokale wegennet is het vrachtverkeer richting de winkels in het centrum en de industriegebieden De Windhond en Krekelsberg.

Parkeren

Behalve verspreid gelegen straatparkeerplaatsen zijn momenteel in het plangebied enkele grotere parkeerlocaties aanwezig:

- NS-station;
- Raadhuisplein;
- Martinushof (deels privé);
- Jan Linders;
- In de Beeten;
- Wilhelminaplein;
- Bongerdstraat;

- Plein 1817.

In oktober 2007 is door verkeersadviesbureau Urlings een parkeeronderzoek uitgevoerd in het centrum van Tegelen (overigens gedurende de werkzaamheden aan de Muntstraat en Bongerdstraat).

Uit de conclusies van het onderzoek blijkt onder andere dat zowel tijdens de tweemaal uitgevoerde gebiedscontrole alsook tijdens metingen in gehele onderzoeksgebied geen langdurige capaciteitsproblemen gesignaleerd. De maximaal gemeten bezetting op een donderdag bedroeg 80%, op de koopavond (donderdagavond) bedroeg deze 70%.

Op zaterdagen is de parkeerdruk in het totale gebied aanzienlijk hoger (bezettingsgraad van 92%). In vergelijking met het onderzoek in 2000 kan worden geconstateerd dat, zeker op zaterdag met ruim 5%, voor het totale onderzoeksgebied sprake is van een parkeertoename.

Ondanks een plaatselijke overbezetting, zowel op donderdag als op zaterdag, zou door een efficiënter gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen de parkeerdruk, alsmede 'foutparkeren' met name in de centrumgebieden wellicht aanzienlijk afnemen.

De voorgestelde verkeerskundige maatregelen alsmede de voorziene (en inmiddels gerealiseerde) capaciteitsuitbreidingen zullen, eventueel in combinatie met een geoptimaliseerd parkeerbeleid, hiertoe wellicht ook voor de langere termijn een positieve bijdrage leveren.

Fietsverkeer

Tegelen kent geen duidelijke fietsstructuur en er is evenmin sprake van goede fietsvoorzieningen.

De belangrijkste fietsroutes zijn de twee routes in noord-zuid richting:

- Venloseweg-Grotestraat-Roermondseweg;
- Raadhuislaan-Kerkhoflaan-Geldersebaan.

In oost-west-richting zijn de twee routes die het spoor kruisen van belang:

- De Drink;
- Nassastraat-Mauritsstraat.

Op de verkeersas door Tegelen valt de hoofdfietsstroom grotendeels samen met de hoofdautostroom. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties, die bij de herinrichting van de Grotestraat verbeterd zijn en worden.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer speelt slechts een beperkte rol in de mobiliteit van Tegelen. Aan de rand van het plangebied bevindt zich het NS-station waar vier keer per uur een trein stopt op het traject Nijmegen-Roermond en vice versa. Verder doorkruisen twee reguliere buslijnen het centrum van Tegelen (stadlijn 1 en streeklijn 66). Ook

bestaat er de mogelijkheid om gebruik te maken van collectief vraagafhankelijk vervoer, middels de Regiotaxi.

H. Archeologie en monumenten

In de detaillering van de vigerende archeologische beleidskaart (2007), deelgebied Tegelen, (cultuurhistorische waardenkaart Tegelen) is aangegeven in welke gebieden archeologische waarden liggen. Uit de kaart blijkt dat de zeer hoge verwachting ligt tussen de Engerstraat, zuidzijde Grotestraat, In de Beeten, Bongerdstraat, Muntstraat en Hoogstraat: het historische kerngebied van Tegelen. Tevens zijn de terreinen van de voormalige motteburcht ter plaatse van de Oude Munt zeer hoog. Met uitzondering van het gebied tussen de Schoolstraat, Spoorstraat, Betouwstraat en Gasthuisstraat en het gebied tussen de Raadhuislaan, Kerkhoflaan, Mauritsstraat, de Spoorlijn en de Drink, die een lage archeologische verwachting hebben, geldt voor de overige gebieden binnen het bestemmingsplan een hoge tot middelhoge archeologische waarde. Het gebied van de Nieuwe Munt heeft geen archeologische waarde meer. In het centrum van Tegelen zijn meerdere archeologische vindplaatsen bekend, die ruimtelijk verspreid liggen, in hoofdzaak ten oosten en westen van de Engerbeek

In paragraaf 4.1. wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Monumenten en beeldbepalende panden

In het plangebied (en directe omgeving) bevinden zich verschillende Rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden, in hoofdzaak gesitueerd in de historische dorpskern. Voor het complete overzicht wordt verwezen naar het monumentenregister van de gemeente Venlo (<http://monumenten.venlo.nl>). Tevens bevindt zich in het plangebied cultuurhistorisch waardevol groen in de vorm van enkele waardevolle bomen en de historische aanleg rondom de Oude Munt. Verder is de erfaanleg in de oude kern op enkele plekken bijzonder (beschermingswaardige open erven en tuinen).

Rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet en gemeentelijke monumenten via de gemeentelijke monumentenverordening. Bescherming van groen vindt plaats via het kapvergunningstelsel.

Ter plaatse van de waardevolle open erven zijn geen bouwvlakken opgenomen, zodat daar niet gebouwd kan worden.

In hoofdstuk 5 wordt bij de juridische planopzet aangegeven wel gebruik en welke bouw mogelijkheden al dan niet zijn toegestaan binnen de archeologisch waardevolle en cultuurhistorisch waardevolle gebieden.



Afbeelding 7. Beschermingswaardige bomen open erven in het oude dorp



Kranenbreukershuis Hoekstraat 6-10



Den Gouden Berg, Sint Martinusstraat 2

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk komen de verschillende relevante beleidsaspecten aan de orde welke vanuit de diverse overheden van toepassing zijn op het plangebied.

3.1 Ruimtelijk beleid

A. Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's het beste zelf bepalen. Het rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Ook moet gezorgd worden voor plekken waar bedrijven en voorzieningen zich kunnen vestigen die om redenen van veiligheid of hinder niet in centra of wijken passen. Verder moet aan bedrijven en voorzieningen met omvangrijke vervoersstromen ruimte worden geboden op plekken met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer.

B. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het eco-

nomisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vorm gegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld in december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro. In de POL-aanvulling is de provinciale belangenstaat opgenomen. Hierin zijn de provinciale *ruimtelijke* belangen opgenomen uit het POL2006.

De laatste actualisatie van het POL dateert van 2010.

Wonen

De provincie wil investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Inbreiding binnen en herstructurering van bestaande bebouwde gebieden gaat daarbij vóór uitbreidingslocaties.

Ook doelgroepen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun woonbehoefte moeten adequaat worden gehuisvest. Het gaat hierbij om minder-draagkrachtigen, starters op de (koop-)woningmarkt, ouderen, asielzoekers, statushouders, verslaafden en mensen met een beperking. Vraag en aanbod naar verschillende vormen van huisvesting moeten beter op elkaar aansluiten.

Er moet in Limburg meer variatie in woonmilieus worden aangeboden. Bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus.

De provincie wil dat in Limburg op een duurzame manier wordt gebouwd en verbouwd, zodat milieubelasting en energiegebruik worden teruggedrongen. Duurzaam bouwen moet een integraal onderdeel worden van het denk-, plan- en besluitvormingsproces over de gebouwde omgeving (woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructuur).

In Noord- en Midden-Limburg komt het verwachte omslagpunt van de groei in het aantal (in Midden-Limburg) aan de orde vanaf 2025. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Noord- en Midden-Limburg nog moet doorgroeien met in totaal ca. 14.000 woningen. In de periode 2020-2030 heeft Midden-Limburg te maken met een reductie van ca. 1.000 woningen, terwijl in Noord-Limburg nog een groei met ca. 1.000 woningen aan de orde is. In de stadsregio's Venlo en Roermond speelt de herstructurerings- en transformatieopgave echter al in vergelijkbare mate als in Zuid-Limburg. Nieuwbouw binnen de stadsregio's dient bij te dragen aan de herstructurering en/ of transformatie van verouderde gebiedsdelen binnen die regio.

Er blijft, rekening houdend met de (mogelijke effecten op) omgevingskwaliteiten in de omgeving, ruimte voor uitleglocaties aansluitend aan de plattelandskernen, hoewel ook hier de voorkeur blijft bestaan voor inbreiding (SER-ladder).

In regionale woningbouwprogramma's zal de balans tussen ontwikkeling van woningen binnen de contour, uitleglocaties grenzend aan de contour, nieuwe op zichzelf staande clusters, hergebruik van vrijkomende gebouwen en incidentele woningen in bestaande linten en clusters bepaald moeten worden.

Centrum Tegelen behoort tot perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. Het perspectief 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit (LOK) en de Stad&Milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit. Via programma's als Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) kan de Provincie een stimulerende en *participerende* rol vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Het plangebied is tevens gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'. De grens stedelijke dynamiek is opgenomen rond iedere stadsregio in Limburg. Dit beleid is de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. De paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze contour vormt derhalve de grens waarbinnen bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.



Afbeelding 8. Uitsnede perspectievenkaart POL 2006

Binnen de grens stedelijke dynamiek en perspectief 9 is de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering en de Beleidsregel Limburg Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

Groene waarden

Volgens de POL2006-kaart 'Groene waarden' komen in het plangebied en directe omgeving geen uitgesproken waardevolle groene elementen voor.

Blauwe waarden

Ook de POL2006-kaart 'Blauwe waarden' geeft geen bijzondere blauwe elementen, zoals beken met een specifiek ecologische betekenis of hydrologische gevoelige natuurgebieden, weer voor het plangebied en directe omgeving.

Kristallen waarden

Op de 'Kristallen waarden' kaart zijn voor het plangebied geen bijzondere waarden weergegeven. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen milieu-

beschermingsgebieden waarvoor in het kader van de Provinciale Milieuverordening aanvullende regels gelden.

Werklocaties

Het beleid ten aanzien van werklocaties is integraal weergegeven in het POL2006, de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg en met betrekking tot kantoren deels nog de POL-aanvulling 'Diensten en locaties' (vastgesteld door Provinciale Staten op 28 mei 2004).

Voorkeurmilieus kantoren

Alle onderscheiden dienstenmilieus lenen zich voor de vestiging van kantoren. In het volgende kader* zijn de voorkeurmilieus aangegeven.

stadscentrum:	kleine/middelgrote kantoren + baliefuncties
randzone:	kleine/middelgrote kantoren, geen baliefuncties
stationsomgeving:	(middel)grote kantoren + baliefuncties
woonwijken:	kleine kantoren (inpasbaar in de gebouwde omgeving, voor kantoren aan huis geldt dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd moet blijven) + baliefuncties (bij voorkeur gekoppeld aan winkelcentra)
stedelijke dienstenterreinen:	grote kantoren, geen baliefuncties

* In de Limburgse context wordt als indicatie van de termen klein, middelgroot en groot gehanteerd: tot 2.000 m² klein, tussen 2.000 en 5.000 m² middelgroot, meer dan 5.000 m² groot.

Een goede balans tussen de kantoorontwikkeling in het centraal stedelijk gebied en de stedelijke dienstenterreinen is van belang. Een groot deel van de kantoorontwikkeling zal binnen het centraal stedelijk gebied plaats kunnen vinden. Dit laatste milieu is met de woonwijken ook geschikt voor startinitiatieven op het gebied van diensten. In dat verband denkt de provincie onder meer aan bedrijfs- en atelierruimten voor jonge starters.

Vestiging van eigenstandige kantoren op bedrijventerreinen staat de provincie, zoals aangegeven, niet toe. Genuanceerder ligt het als het ondersteunende kantoorfaciliteiten betreft bij productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven. Kantoren direct gekoppeld aan voornoemde bedrijven zijn toegestaan, mits het aandeel kantooractiviteiten niet de overhand heeft.

Voorkeurmilieus detailhandel

Op provinciaal niveau wordt geen planningsopgave voor detailhandel of stedelijke recreatieve voorzieningen geformuleerd. Stadsregio's en gemeenten zullen voorzichtig moeten omgaan met uitbreiding van detailhandel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering en versterking van de detailhandelsstructuur. Nieuwe ontwikkelingen kunnen met name mogelijk gemaakt worden door herschikking van het aanbod of in combinatie met sanering. In regioverband zal moeten worden nagedacht over

geschikte locaties voor initiatieven op het gebied van stedelijk recreatieve voorzieningen die zich aandienen.

De voorkeursmilieu's voor detailhandelsontwikkeling in de stadsregio's zijn als volgt:

centraal stedelijk gebied:	vergelijkend recreatief winkelen → kleinschalig + grootschalig (in randzone tevens vestigingsmogelijkheden voor grootschalige dagelijkse aankopen)
woonwijken:	dagelijkse aankopen → kleinschalig + grootschalig (indien ruimtelijk inpasbaar, grootschalige winkels voor dagelijkse aankopen bij voorkeur in stadsdeelcentra, zeker indien combinatie mogelijk is met vergelijkend recreatief winkelen) + doelgerichte aankopen → kleinschalig
stedelijke dienstenterreinen:	doelgerichte aankopen → grootschalig + zeer grootschalige aankopen food (megasupermarkten groter dan 3.500 m ² , na zorgvuldige afweging en indien elders niet inpasbaar)

In de Handreiking wordt verder gesteld dat de vestiging van megasupermarkten, met een bruto vloeroppervlak van 3.500 m² of meer, bij voorkeur dienen te worden gevestigd in een stadsdeelcentrum of in de randzone van de binnenstad, mits ruimtelijk en verkeerstechnisch inpasbaar.

Voorkeursmilieus recreatieve voorzieningen

Stedelijke recreatieve voorzieningen dienen bij voorkeur in het centraal stedelijk gebied te worden gevestigd. Ze dragen hier optimaal bij aan de diversiteit van het gebied. Ruimtelijke beperkingen of inpassingsproblemen kunnen echter aanleiding zijn deze functies te plaatsen op een stedelijk dienstenterrein. Hier heeft een combinatie met versterkende andersoortige voorzieningen een voorkeur. Een sterk thema aan een dergelijk dienstencentrum vergroot de slagingskans.

Vestiging van leisurevoorzieningen bij sportaccommodaties is ook een optie. Vestiging van grootschalige leisurefuncties in woongebieden is uitgesloten. Voor kleinschalige initiatieven zoals fitnesscentra en kleinschalige uitgaansgelegenheden is in deze omgeving wel plaats. Leisurefuncties horen niet thuis op bedrijventerreinen. In uitzonderingsgevallen kunnen dergelijke functies mogelijk ingepast worden in bestaande bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen (denk aan functies als overdekte speeltuin of kartbaan).

D. Visie Venlo 2030 -Kompas voor de toekomst-

In de raadsvergadering van 2 juni 2004 is de Visie Venlo 2030 vastgesteld. Deze visie vormt het kompas voor de koers die uitgezet wordt voor de middellange en lange termijn. Rode draad in de visie vormen vijf wensbeelden: aspecten die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf wensbeelden zijn de volgende:

- stad voor jong en oud;

- duurzame stad;
- grensverleggende stad;
- logistiek en industrieel knooppunt;
- veelzijdige, culturele stad.

In het wensbeeld 'Stad voor jong en oud' geldt onder andere de visie 'leefbare wijken': de wijk en de eigen buurt vormen het dagelijks leefmilieu van de inwoners. Deze moet voldoen aan de kwaliteitswensen van de bewoners en gebruikers. Cruciaal is een goede en permanente communicatie tussen gemeente en de bewoners. Dit betekent:

- goed beheer van de stad, wijken en de kernen, waarbij de bewoners en actieve rol vervullen;
- tijdig signaleren dat een wijk qua leefbaarheid achteruit gaat en daarop alert actie ondernemen;
- middels herstructurering blijven werken aan een goede kwaliteit van zowel de leefomgeving als de woningen;
- direct en actief communiceren met de bewoners van de wijken;
- bewoners, jong en oud, betrekken bij fysieke en sociale ontwikkelingen in hun wijk, met name via wijkoverleggen, de wijkraden en de dorpsraad.

In de visie 'Duurzame stad' staat onder andere een leefbare woonomgeving centraal. De kwaliteit van de leefomgeving is namelijk een belangrijke factor in het realiseren van een duurzame stad. Die kwaliteit wordt onder meer bepaald door de aanwezigheid en het niveau van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid. Dit betekent:

- de gemeente doet onderzoek naar behoefte-ontwikkeling en het economisch en maatschappelijk draagvlak voor voorzieningen op buurt en wijkniveau;
- burgers en ondernemers bepalen met de gemeente wat nodig is en nemen zonnodig verantwoordelijkheid voor het beheer van vele voorzieningen;
- groenvoorzieningen in en om de stad bieden zowel passieve als actieve beleevings- en gebruiksmogelijkheden voor diverse leeftijdsgroepen.

Tot de 'Duurzame stad' behoort ook een bereikbare stad. De ontsluiting en bereikbaarheid van de stad is namelijk een belangrijke basis voor de welvaart van de stad. Ook voor het welzijn van de stad is bereikbaarheid van belang, met name voor verplaatsingen binnen de stad, voor het bezoek aan werk, voorzieningen en sociale contacten. Het waarborgen van deze verschillende aspecten van bereikbaarheid is van belang voor een duurzame ontwikkeling, met veiligheid en leefbaarheid als belangrijke randvoorwaarden. Dit betekent:

- de bereikbaarheid van de stad wordt gewaarborgd door investeringen in de verschillende typen infrastructuur die voor de economie van de stad van belang zijn. Door het complementeren van het autosnelwegennet rond Venlo wordt doorgaand verkeer door het stadscentrum voorkomen;

- maatregelen nemen om een verkeersveilige doorstroming op het interne hoofdwegenet te bevorderen;
- de verkeersveiligheid en leefbaarheid wordt gestimuleerd door het nemen van infrastructurele en gedragsbeïnvloedende maatregelen, bijvoorbeeld het stimuleren van selectief autogebruik;
- het gebruik van openbaar vervoer en fiets wordt bevorderd door het realiseren en promoten van een samenhangend kwalitatief hoogwaardig fietsnetwerk en duurzaam openbaar vervoerssysteem;
- parkeeroverlast in centra, werklocaties en woonwijken wordt teruggedrongen door vraag en aanbod meer in evenwicht te brengen en de bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen te waarborgen.

E. Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 opgesteld (vastgesteld op 28 september 2005). Naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. De planperiode van de structuurvisie is hierbij niet gewijzigd en tevens zijn de wijzigingen beleidsneutraal.

De belangrijkste wijziging in deze Ruimtelijke Structuurvisie is een aanpassing van hoofdstuk 5 'Uitvoering en uitwerking' waarin nader wordt ingegaan op de manier waarop de gemeente de voorgenomen ontwikkeling, zoals beschreven in de structuurvisie wil verwezenlijken.

De Ruimtelijke Structuurvisie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor het structuurconcept 'Krachtige kernen in een robuust casco'. Dit structuurconcept gaat uit van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Onder het thema 'Leefbare stad' wordt ten aanzien van woonmilieus gesteld dat de concentratie van het woningbouwprogramma binnen de kernen dient plaats te vinden om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden. Ontwikkelingen in de kernen dienen aan te sluiten bij de culturele identiteit, en dus de behoefte van bewoners en bezoekers in Venlo, en dienen zorgvuldig ingepast te worden.

Gezien de verwachte behoefteontwikkeling bij de verschillende doelgroepen, wordt ingezet op:

- het vergroten van het aanbod van woningen, bijzondere voorzieningen en de afstemming van de omgevingskwaliteit en identiteit in het *Stedelijk centrum, Stedelijk wonen en werken* en *Stadsdeel centrum woonmilieus*;
- behoud van kwantiteit en kwaliteit van het voorzieningenniveau en karakteristieke verschillen, beperkte uitbreiding en transformatie waar gewenst van de *Stadsstraat, Tuinstedelijk* en *Suburbane woonmilieus*;
- behoud en incidenteel uitbreiden, maar niet verdichten van de *Exclusieve Landelijke* en *Buitenplaats woonmilieus*, waarbij groen door rood stimulans onderdeel vormt van de ontwikkelingsstrategie.

Het centrum van Tegelen behoort tot het woonmilieu *Stadsdeel centrum* (gebieden met grote mate van functiemenging met herkenbare historische inbedding gekoppeld aan beeldbepalende openbare ruimten en bebouwing). Het overige deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de *Stadsstraat* (oude radiale en parallelle wegenstructuren. Bebouwing hierlangs is historisch gegroeid en is overwegend kleinschalig en perceelsgewijs) en *Suburbaan* gebied (planmatig tot ontwikkeling gebrachte woongebieden met een menging van overwegend eengezinswoningen in verschillende verkavelingstypologieën, met weinig of geen gestapelde woonvormen).

Het centrumgebied van Tegelen is aangemerkt als stadsdeelcentrum. In stadsdeelcentra wordt clustering van voorzieningen nagestreefd. Ook op een lager (buurt) schaalniveau dienen voorzieningen zoveel en zolang mogelijk geconcentreerd of in elkaars nabijheid in stand te worden gehouden.

De woonmilieutypologie is een sturend kader om te komen tot een kwalitatieve afstemming tussen vraag en aanbod. Het gaat daarbij om het concretiseren van de kenmerken van de beschreven woonmilieus in relatie tot de karakteristiek van de betreffende buurten en wijken. Het gaat daarbij om het vertalen/ gebruiken van deze kenmerken in criteria voor bestaande potentiële bouwlocaties en het vastleggen van deze criteria in overeenkomsten, afspraken en bestemmingsplannen. Bij ontwikkelingen wordt bekeken of transformatie naar een ander woonmilieu aan de orde is.

Voor wat betreft bedrijvigheid in de stad richt de Structuurvisie zich op concentratie van bedrijven op aangewezen locaties. Daarbij is een onderscheid te maken tussen lokale bedrijventerreinen en bovenlokale bedrijventerreinen met een regionale uitstraling: de Tradeports.

Bedrijven met een bovenlokaal bereik krijgen een logische plek op de grootschalige clusterlocaties. Voor bedrijven van een minder zware categorie, en met een lokaal bereik, wordt gestreefd naar vestiging op de lokaal aangeduide bedrijventerreinen, waarvan een aantal worden geherstructureerd, en middels gunstige vestigingsvoor-

waarden en mogelijkheden tot profilering wordt ingespeeld op de behoeften van bedrijven (bijvoorbeeld startermilieus).

Voor de het centrum van Tegelen is vestiging van nieuwe grootschalige bedrijvigheid niet gewenst. Bestaande grote bedrijven dienen geen hinder op te leveren voor de aangrenzende woonmilieus en een zo positief mogelijk beeld op te leveren richting de openbare ruimte (tegengaan volbouwen, opslag, etc).

Kleinschalige bedrijvigheid in de wijken wordt positief benaderd, zolang deze past bij de schaal van en de vraag vanuit de wijk. Menging van wonen met kleinschalige bedrijven als ambachtelijke bedrijven, bijzondere winkels en kleinschalige kantoren levert een bijdrage aan een positief woon- en leefklimaat.

F. Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen

In juli 2005 is het Integrale Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen (IOCT) vastgesteld. Dit ontwikkelingsplan vormt samen met het Programma van eisen, Verkeersplan Centrumplan Tegelen en het Beeldkwaliteitplan de kaders voor de integrale ontwikkelingsvisie voor het centrum van Tegelen. Het ontwikkelingsplan dient gezien te worden als de verbinding tussen het Beeldkwaliteitplan en het Verkeersplan. Het Beeldkwaliteitplan en het Verkeersplan bevatten uitgebreide stedenbouwkundige en verkeerskundige analyses en gaan daarmee gedetailleerd in op specifieke deellocaties.

De integrale ontwikkeling van het centrum van Tegelen wordt afgestemd op de samenhangende aanpak die de gemeente Venlo voorstaat in het kader van de stedelijke vernieuwing en kwaliteitsverbetering in het algemeen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- de fysieke aanpak en de herinrichting van de openbare ruimte, verkeersstructuur en parkeren;
- het versterken van de economische activiteiten door gebiedsgerichte differentiatie in werkgelegenheid, particulier ondernemerschap en winkelvoorzieningen;
- het dichterbij de bewoners brengen van sociale en culturele voorzieningen, het verstevigen van de sociale cohesie en het verdiepen van de cultuurhistorische identiteit.

Het IOCT bevat een grondige analyse, beschrijft de complexe problematiek en doet uitspraken over deelprojecten. Het is daarbij van belang het hoofddoel van het IOCT helder te formuleren:

“Het aanreiken van kaders voor de toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Tegelen zodat over ca. 7 jaar sprake zal zijn van een volwaardig stadsdeelcentrum met hoogwaardige ruimtelijke én functionele kwaliteit.”

Vanuit deze hoofddoelstelling kunnen een aantal subdoelstellingen gedestilleerd worden die ertoe bijdragen deze hoofddoelstelling te bereiken:

1. Het terugbrengen van de 'ontmoetingsfunctie' in het centrum van Tegelen.
2. Het terugdringen van het autoverkeer op de Grotestraat om deze ontmoetingsfunctie mogelijk te maken.
3. Een passende oplossing bieden voor het verkeer dat als gevolg van subdoelstelling 2 anders om en door Tegelen zal moeten worden geleid.
4. Het stoppen van de verloedering op de Grotestraat.
5. Het creëren van een positief vestigingsklimaat in combinatie met een aangenaam woonklimaat voor ondernemers en bewoners.
6. Het presenteren van een plan dat niet alleen de gewenste ontwikkelingen dient, maar dat ook financieel haalbaar is.
7. Het toevoegen van passende nieuwbouw die de centrumfunctie juist versterkt in plaats van afbreekt.
8. Kaders bieden voor particuliere initiatieven die een bijdrage kunnen leveren om de hierboven genoemde doelstelling te bereiken.

Het hogere belang van het IOCT is om de neerwaartse spiraal een halt toe te roepen en het vertrouwen van de Tegelse bevolking middels goede plannen terug te winnen. Een kwaliteitssprong op meerdere vlakken is noodzakelijk.

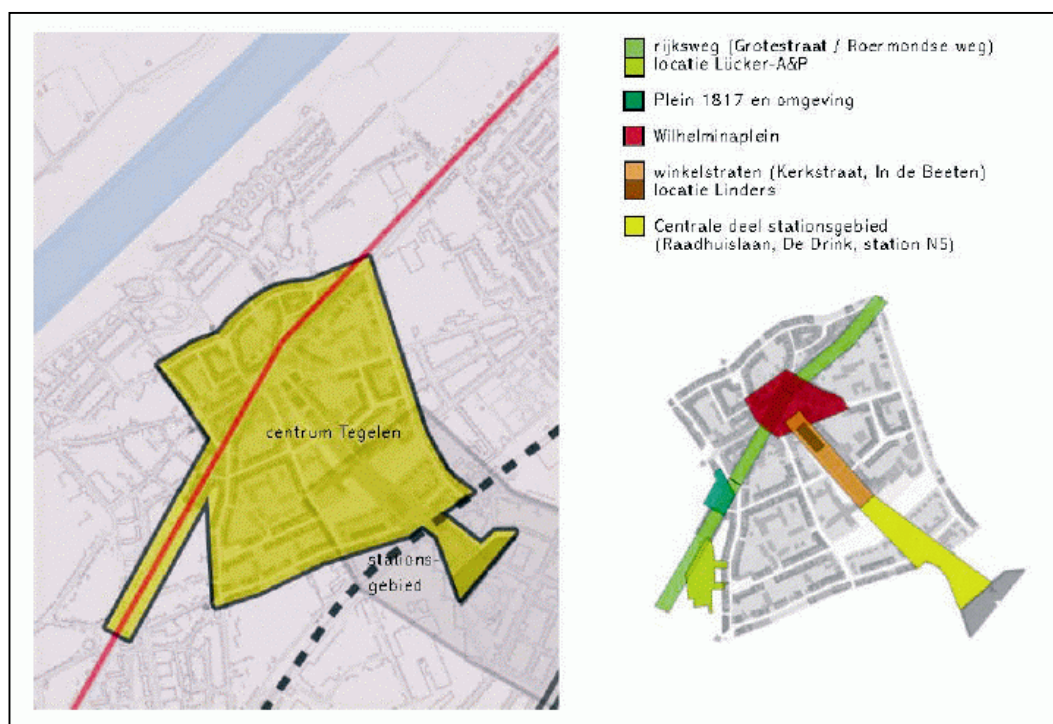
De aanleiding tot het opstellen van het IOCT ligt in verschillende aspecten:

- *Verlies aan identiteit*: verstedelijkingsprocessen uit de 70-er en 80-er jaren, omgevingsvreemde architectuur, onsamenvangende grootschaligheid met veel "dode" gevels en introvert gebruik, hebben achteraf gezien niet veel bijgedragen aan de huidige kwaliteiten van het centrum van Tegelen.
- *Openbare ruimte en verkeer*: de algemene indruk van de openbare ruimte en het gebruik daarvan is vaak erg rommelig en op enkele plekken ronduit armoezig te noemen. De auto, rijdend of stilstaand, domineert het hele straatbeeld in het dorpscentrum, dit wordt in de regel als zeer negatief ervaren. De functie van het Wilhelminaplein is gedegradeerd tot een groot parkeerterrein en de Grotestraat straalt op veel plekken, zowel door de openbare ruimte als de aanpalende gebouwen, het beeld van verloedering uit. De algehele openbare ruimte is primair op de auto gericht en daartoe verkeerskundig ingericht: veel asfalt en grote parkeerplaatsen.
- *Detailhandel*: op de Kerkstraat is sprake van een eenzijdig winkelaanbod en echte "trekkers" ontbreken. Panden die leeg komen te staan, worden moeilijk weer verhuurd of worden door grotere landelijke ketens ingenomen, waardoor het specialistische karakter van de detailhandel verdwijnt.
- *Horeca en verblijfsruimte*: het centrum van Tegelen mist een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar mensen kunnen recreëren. Ook de horecavereniging afdeling Tegelen geeft aan dat er behoefte is aan extra horeca met terrasgelegenheid in het centrum van Tegelen.

Een deel van de 1^e fase uit het IOCT is reeds uitgevoerd/ in uitvoer (de in het Verkeersplan beschreven verkeersmaatregelen, een gedeelte van de planontwikkeling op en rondom het Wilhelminaplein - welke middels een afzonderlijke procedure is doorlopen - de upgrading van de Grotestraat en omgeving, de herinrichting van de Kerkstraat, vervangende nieuwbouw in de Kerkstraat, zoals ter plaatse van de oude locatie van Jan Linders).

De tweede fase behelst de herontwikkeling van de locatie Martinushof en Raadhuisplein en omgeving. De herontwikkeling van deze locaties wordt pas actueel na de verplaatsing van de zorgactiviteiten van Martinushof naar de 'Nieuwe Munt'.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan geldt dat alleen de locatie Wilhelminaplein (oostzijde) en A&P/Lucker (deelgebied 'sigarenfabriek') rechtstreeks bestemd zijn, aangezien hiervoor de noodzakelijke procedures doorlopen zijn. De overige projecten uit de eerste fase zijn nog onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan op te nemen.



Afbeelding 9. Ligging plangebied en deelgebieden (bron: IOCT)

G. Welstandsnota

Per 1 januari 2003 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Deze wet verplicht gemeenten om welstandsbeleid vast te stellen. Primair doel van de wet is het vereenvoudigen van de bouwregelgeving waardoor de regeldruk voor burger en bouwpraktijk vermindert. Bijkomend effect is dat alle gemeenten de in hun gemeente aanwezige kwaliteiten analyseren en benutten als ondergrond om verder te bouwen aan de woon-, werk- en leefomgeving. Het welstandsbeleid voor de gemeente Venlo is vastgelegd in de 'Welstandsnota' (juli 2004).

Voor het centrum van Tegelen geldt deels een regulier welstandsbeleid en deels een bijzonder welstandsbeleid.

In gebieden met een regulier welstandsbeleid staat de vrijheid van de burger voorop: het uiterlijk van het publiek domein³ zal een kwalitatieve bescherming krijgen door algemene criteria en voor de kleine bouwwerken geldt de zogenaamde sneltoets. Verder is de bemoeienis van de gemeente gericht op de eisen uit het Bouwbesluit en Bouwverordening gemeente Venlo.

De Venloseweg-Grotestraat-Roermondseweg, het noordwestelijk gelegen gebied hiervan (hoofdzakelijk oude kern Tegelen), de Kerkstraat en Spoorstraat behoren tot de wegen waarvoor een bijzonder welstandsbeleid geldt. In gebieden met een

³ Het publiek domein is toegankelijk voor publiek, openbaar gebied is eigendom van de overheid.

bijzonder welstandsbeleid gelden meer gedetailleerde uitgangspunten en een intensievere planbegeleiding. Het beleid is gericht op de bijzondere kenmerken van het betreffende gebied.

Het centrum van Tegelen (Kerkstraat) wordt specifiek genoemd in de welstandsnota. Ten aanzien van de Kerkstraat wordt namelijk aangegeven dat er in het laatste kwart van de vorige eeuw grootschalige ingrepen in deze dorpse winkelstraat hebben plaatsgevonden. De winkelstraat is daarmee weliswaar 'eigentijds' van karakter geworden, maar heeft tegelijkertijd veel van zijn oorspronkelijke charme verloren. Aan de noordelijke straatwand wordt en is veel gerenoveerd met eerbied voor het bestaande.

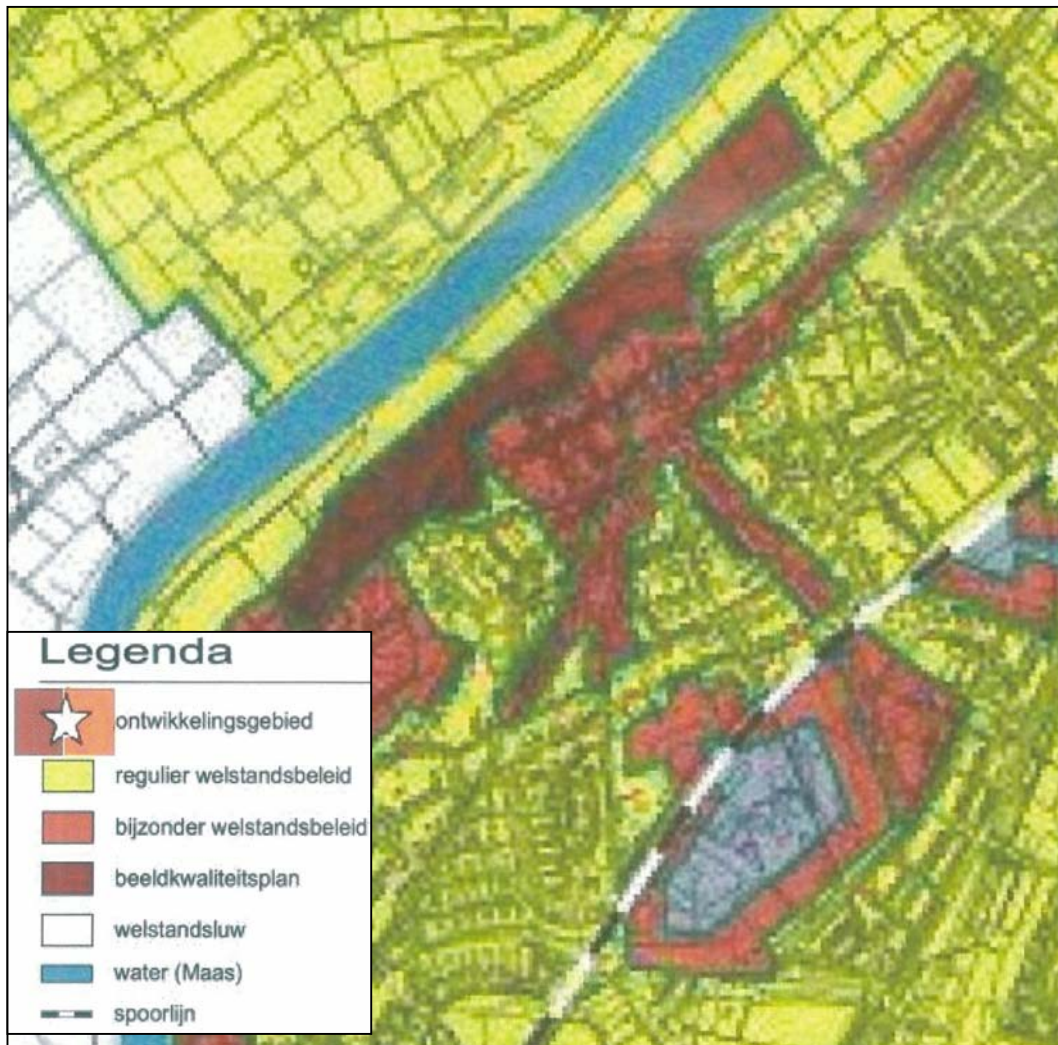
De Kerkstraat kent een aantal bouwstijlen. Zowel eclecticisme, neorenaissance, traditionalisme, modernisme als de Amsterdamse school zijn vertegenwoordigd.

Het beleid in het centrum is gericht op versterking van de nog resterende positieve dorpse karakteristiek. Aangezien die karakteristiek vooral wordt gekenmerkt door een mengsel van 19^e eeuwse bouwstijlen (onder andere eclecticisme en neorenaissance), is het bij grotere projecten van belang om op hoofdlijnen te zorgen voor aansluiting op de aanwezige waardevolle elementen en kwalitatief dubieuze imitatie te vermijden. Ook bij individuele nieuwbouw dient aansluiting te worden gezocht bij de bestaande bouwstijl, echter zonder daarbij tot in alle details te kopiëren; de steile hoofdvorm en de vorm van de elementen waaruit het gevelontwerp uit deze perioden is opgebouwd, bieden voldoende houvast voor samenhang. Het sleutelbegrip is afwisseling in vorm, per pand en per travee.

Oogmerk van beleid is het bijzondere karakter van de ensembles te behoeden voor achteruitgang en tegelijkertijd een kader te bieden voor individuele wensen.

Het bijzondere karakter van het traditionalisme en de betrekkelijke gaafheid van deze architectuur dient behoud te worden voor verdere achteruitgang.

Ook ten aanzien van gebouwen in de stijl van de Amsterdamse school geldt dat het bijzondere karakter van deze architectuur en de betrekkelijke gaafheid van het geheel behoed dient te worden voor verdere achteruitgang. Dit beleidsuitgangspunt geldt ook voor het modernisme.



Afbeelding 10. Uitsnede welstandskaat gemeente Venlo

De Grotestraat, Venloseweg en Roermondseweg worden verder specifiek benoemd onder de noemer 'Oude dorp en lint'. Deze wegen bevatten tal van waardevolle gebouwen uit allerlei verschillende stijlperiodes. De boventoon wordt gevoerd door zeer klassieke bouwkunst en oude bebouwing uit een verleden waarin agrarische bebouwing nog in het centrum voorkwam.

Het beleid in dit gebied is gericht op versterking van de kwaliteit en de nog aanwezige klassieke dorps karakteristiek. Voor zover er sprake is van kleine ondergeschikte ingrepen in dit gebied zullen die zich moeten voegen naar de bestaande toe-

stand. Voor individuele invullingen wordt een enigszins op klassieke waarden geschroeiende architectuur (traditionalisme) voorgestaan.

H. Beeldkwaliteitplan Centrum Tegelen

Behalve het eerder genoemde Verkeersplan maakt ook het Beeldkwaliteitplan Centrum Tegelen⁴ onderdeel uit van het IOCT.

Het beeldkwaliteitsplan is ingevolge de artikelen 12, lid 4 jo. 12a, lid 2 van de Woningwet aan de gemeentelijk welstandsnota toegevoegd.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit voor het plangebied in het algemeen en richtlijnen voor verschillende deelaspecten. Voor een nadere gebiedsgerichte uitwerking wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan zelf.

Landschappelijke structuur en groenstructuur

- De beeldkwaliteit wordt mede bepaald door de landschappelijke structuur. De landschappelijke structuur wordt vastgelegd in het groenstructuurplan.

Openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt sterk ingezet op de industriële en Nederrijnse identiteit die zo kenmerkend is voor het dorp Tegelen. Richtlijnen zijn:

- De ordening van de straten is conform de categorisering in het Verkeersplan;
- In het centrumgebied worden 3 typen straten onderscheiden: hoofdstraat, dorpsstraat en winkelstraat/ plein. Deze typologie is duidelijk herkenbaar in de profielopbouw en materialisatie.
- De hoofdstraten zijn straten met een belangrijke verkeersfunctie. De rijweg is duidelijk gemarkeerd.
- Alle overige straten in het centrum zijn dorpsstraten. Zij hebben een relatief hoge verblijfskwaliteit en zijn verkeersluw.
- De winkelstraten zijn dorpsstraten met een extra accent dan wel een verbijzondering in de inrichting. Deze straten zijn in principe voetgangersgebieden.
- De pleinen zijn in principe verblijfsgebieden met eveneens een extra accent dan wel een verbijzondering in de inrichting.

Sint Martinuskerk middelpunt

De Sint Martinuskerk vormt het middelpunt van een radiaal stelsel van historische wegen en beginpunt van de processieroutes. Deze processieroutes werden tenminste vanaf 1681, op de Kruisdagen, gelopen. Bijna alle processieroutes zijn nog intact. Bovendien maakt een gedeelte van de route van Tegelen naar Steyl onderdeel uit van de Lange-Afstands-Wandelroute 'het Pieterpad'. Richtlijnen zijn:

- Alle processieroutes hebben hun aanvang en eindpunt bij de kerk. De groene route langs de Oude Marktstraat, over de Grotestraat naar de Muntstraat, parallel aan de voormalige loop van de Engerbeek, dient te worden hersteld. Zodoende wordt 'de gelaagdheid' van oude en nieuwe wegen in de tijd, meer be-

⁴ DLA+ landscape architects bv, juni 2005

leefbaar. Bij herinrichting van het openbaar gebied kunnen de routes gemarkeerd worden; in de bestrating of in de gevel door middel van gevelstenen;

- Bij de aanleg van de Rijksweg is de Sint Martinuskerk als focuspunt gebruikt. Komend vanuit Roermond of Venlo is de kerk en daarmee het centrum van Tegelen dan ook goed zichtbaar. Herstel van de laanbeplanting en aanlichting van de kerktoren zullen dit beeld versterken;
- Op centrumniveau liggen de Sint Martinuskerk en het Raadhuis op de as tussen Wilhelminaplein en Raadhuisplein. Op dorpsniveau ligt de kerk op de as Maas-Maaswoud. Bij herinrichting dient de prominente positie van de kerk tot uitdrukking te komen door vrije zichtlijnen.

Leefmilieus

De gewenste industrieel-dorpse sfeer voor het centrumgebied dient voelbaar te zijn in de verschillende leefmilieus van het centrumgebied. De te onderscheiden leefmilieus zijn: het oude dorp (de enclave), de dorpsbuurten en de gebieden met een na-oorlogse bebouwing:

- *Het oude dorp Tegelen*

Het oude dorp Tegelen wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid, veel ruimte, een oorspronkelijk organisch gegroeid stratenpatroon en karakteristieke monumentale gebouwen die direct aan de openbare weg gebouwd zijn. Dit leefmilieu bepaalt in grote mate de identiteit van het dorp. Richtlijnen zijn:

- De stedenbouwkundige kwaliteit van het oude dorp Tegelen als ensemble, dient een beschermde status te krijgen. Met name de aan de straat gesitueerde karakteristieke dorpstuinten dienen behouden te blijven. Nieuwbouw in deze tuinen wordt niet toegestaan (in de uitgangspuntennotitie voor het nieuwe bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan).
- Het oude dorp Tegelen dient betrokken te worden bij de ontwikkelingen van het centrum rond en op het Wilhelminaplein.

- *De dorpsbuurten*

De dorpsbuurten vormen het tweede leefmilieu binnen het plangebied. Het sluit naadloos aan op het oude dorp. In dit gebied vallen de lintbebouwing aan de Rijksweg (aanleg 1844) en de dorpsstraten tussen de Rijksweg en het spoor op. De buurten dateren uit het midden van de 19de eeuw, de industrialisatieperiode. Richtlijnen zijn:

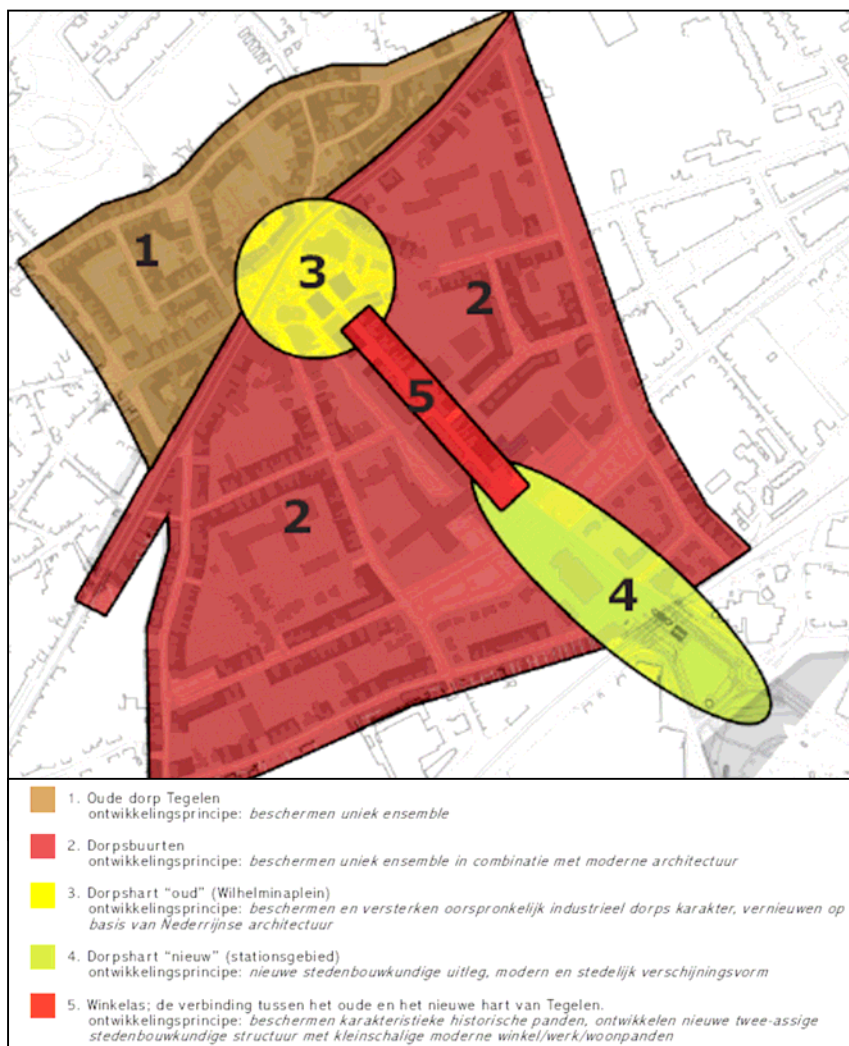
- Bij de verbouw en ontwikkeling van nieuwbouw dient de dorpsse stedenbouwkundige structuur gerespecteerd te worden. Dit houdt in dat zij dient te passen binnen de bestaande rooi- en daklijnen, schaal- en korrelgrootte;
- Voor de Rijksweg zijn structurele ingrepen nodig om het leefmilieu weer op te waarderen. Herinrichting in combinatie met het terugdringen van verkeer, meer verblijfskwaliteit en meer bomen vergroot de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de economische potenties;

- Wilhelminaplein en Plein 1817 dienen herontwikkeld te worden met nieuwe pleinwanden en een herinrichting van de openbare ruimte die aansluit bij het karakter van het oude dorp Tegelen en de dorpsbuurten.

- *Naoorlogse bebouwing*

In het centrum van Tegelen hebben in de jaren '70 en '80 ingrijpende veranderingen plaats gevonden. De nieuwbouw is grootschalig en het leefmilieu is stedelijk. Deze bebouwingstypologie sluit niet aan op de bebouwingstypologie van het oude dorp Tegelen en de dorpsbuurten, waarbij de woningen direct aan de straat liggen. De typologie past daarentegen wel goed bij de inbreidingen in de grote gesloten binnenterreinen van de dorpsbuurten. Richtlijnen zijn:

- De villabebouwing met de plantsoenen aan de Raadhuislaan en het Raadhuis rondom De Drink maken samen een goede overgang tussen het centrum en de suburbane wijken rondom het centrum;
- Toekomstige vernieuwing rondom het station heeft een suburbane typologie, die goed dient aan te sluiten bij de typologie van het oude dorp Tegelen en de dorpsbuurten.



Afbeelding 11. Leefmilieus visie (suburbane bebouwing niet aangegeven) (bron: beeldkwaliteitplan DLA+)

3.2 Coffeshopbeleid

Om de overlast van de handel in en het gebruik van drugs te voorkomen en te bestrijden voert het gemeentebestuur van Venlo een strak beleid. Onderdeel van dit beleid is dat in de gemeente Venlo een maximum aantal van vijf coffeshops wordt toegelaten. In deze shops wordt het verhandelen van geringe hoeveelheden soft-drugs (cannabis) gedoogd, mits wordt voldaan aan een aantal strikte voorschriften. Deze voorschriften, welke zijn gebaseerd op landelijke strafvervolgingsrichtlijn, staan vermeld in de voor deze inrichtingen verleende exploitatievergunningen. Overtreding van deze voorschriften zal ertoe leiden dat bestuursrechtelijke maatre-

gelen (bijvoorbeeld sluiting) worden getroffen. Tegen de verkoop van drugs op andere plaatsen (voor publiek toegankelijke lokalen, woningen of straat) wordt zowel strafrechtelijk als bestuursrechtelijk streng opgetreden.

3.3 Cultuurhistorisch beleid

A. Nota Cultuurhistorie 2007-2011

Het motto van het Venlose cultuurhistorische beleid luidt 'Voortbouwen op Venlo's Verleden'. Dit motto hangt samen met het landelijk uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' van de Rijksnota Belvédère. Belvédère is een bijzondere nieuwe zienswijze op de omgang met het cultuurhistorisch erfgoed in relatie met ruimtelijke planvorming. Het cultuurhistorisch erfgoed kan immers gebaat zijn met ruimtelijke ontwikkelingen. Deze vormen een nieuwe ruimtelijke drager, voorzien in een nieuwe functie, of geven een economische impuls voor instandhouding. Daarbij zorgt het tevens voor (sociale) identiteit, samenhang en is het bepalend voor de identiteit en het karakter van de plek of de wijk. Investeren in cultuurhistorie betekent dan ook een substantieel positief effect op bijvoorbeeld de waarde die burgers toekennen aan hun woongenot.

Aandacht voor cultuurhistorie is niet alleen een kwestie van cultuurbehoud, maar ook van economie en sociale cohesie. Toeristisch en economisch onderzoek van marketingspecialisten heeft uitgewezen hoe concreet de economische zuigkracht van tastbare cultuurhistorie is. De kwaliteit van de leefomgeving bepaalt in toenemende mate de aantrekkingskracht van locaties op mensen en bedrijven. Steden met een hoge 'quality of life' zijn vaak ook economisch succesvolle steden met een sterke sociale gemeenschap. De esthetische cultuurhistorische kwaliteiten van een stad werken als katalysator van economische groei. Voorbeelden elders, ook in deze provincie, laten dat zien.

Hoofdaccenten en strategieën

Centrale doelstelling is een representatief deel van de Venlose cultuurhistorie te behouden door ontwikkeling en door implementatie in ruimtelijke planvorming. Uiteindelijk streven is dat cultuurhistorie een vanzelfsprekende impuls betekent voor Venlo als duurzame en attractieve stad. Duurzaam en attractief voor bewoners, bezoekers, ondernemers en investeerders. Dit wordt bereikt door:

Onderzoeken

Doelgericht in kaart brengen van cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren die voor de identiteit, het karakter en de belevingswaarde van de gemeente Venlo van belang zijn en economische meerwaarde kunnen bieden.

Beschermen

Uitbreiding en herziening van de gemeentelijke monumentenlijst met voor Venlo representatieve (archeologische) monumenten, objecten en structuren, inclusief borging van de cultuurhistorische samenhang in bestemmingsplannen en in ruimtelijke ontwikkelingen. Speerpunten zijn onder andere de historische stads- en dorpscentra, waaronder het centrumgebied van Tegelen.

Behouden en versterken

Met gerichte financiële impulsen het behoud van cultuurhistorisch erfgoed stimuleren.

Ontwikkelen

Integratie en hergebruik van cultuurhistorisch erfgoed door ontwikkeling. Dit geldt zowel voor herbestemming van historische gebouwen en complexen ('nieuw in oud') als voor de integratie van cultuurhistorische aspecten in nieuwe ontwikkelingen ('oud in nieuw').

B. Cultuurhistorische waardenkaart

Voor het centrumgebied van Tegelen is een cultuurhistorische waardenkaart door de gemeente Venlo opgesteld. Uit deze kaart blijkt dat het gebied, begrensd door de Grotestraat, Engerstraat, Hoogstraat en Venloseweg, verschillende cultuurhistorische waarden herbergt en derhalve als cultuurhistorisch waardevol gebied is aangemerkt. Zo komen in het betreffende gebied waardevolle panden, beeldbepalende panden en gemeentelijke monumenten en Rijksmonumenten voor. Tevens is op enkele plaatsen sprake van nog historische perceelsgrenzen en waardevolle open erven en tuinen. Ook bestaat er vanuit verschillende straten een zichtrelatie met de kerk.

In de paragrafen 2.2.2, 4.1 en 5.2 is c.q. wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden in het gebied. In bijlage 1 is de cultuurhistorische waardenkaart voor het gehele plangebied opgenomen.

In de planregels is een beschermende regeling opgenomen voor wat betreft de waardevolle cultuurhistorische en archeologische waarden. Sloop en nieuwbouw in het gebied is niet zonder meer mogelijk. Verder geldt dat voor de waardevolle open erven en tuinen, mede op basis van een stedenbouwkundige afweging en reeds aanwezige bebouwing, het bouwvlak zodanig is ingetekend dat er geen nieuwbouw mag plaatsvinden.

3.4 Economisch beleid

A. Detailhandelsnota Venlo

Voor de gemeente Venlo is de Detailhandelsnota 2006-2015 opgesteld⁵. Enkele resultaten uit deze nota die genoemd kunnen worden, zijn reeds weergegeven in paragraaf 2.2.2

Verder is volgens de detailhandelsnota het centrum van Tegelen gebaat bij een sterke invulling van de dagelijkse artikelensector, met aanvulling van een aantal doelgericht en minder frequent bezochte winkels in een aantrekkelijke ambiance. De geplande toevoeging van detailhandel in het centrumgebied bedraagt ca. 1.700 m².

Wat betreft de huidig aanwezige supermarkten is enige uitbreiding op termijn mogelijk. Een totale omvang van ca. 1.200 m² tot 1.400 m² is daarbij reëel. Buiten het centrum (kernwinkelgebied) wordt de ontwikkeling van nieuw supermarktaanbod vooralsnog afgeraden.

3.5 Milieubeleid

A. Duurzaam bouwen-beleid

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft besloten dat alle nieuwbouwprojecten dienen te worden uitgevoerd met een minimumpakket aan 'Duurzaam Bouwen'-maatregelen. Deze voorzieningen zijn beleidsmatig opgenomen in het nationaal Pakket Woningbouw en bestaan uit vaste en variabele maatregelen. Het nationaal Pakket Woningbouw is echter sterk verouderd en dus achterhaald. De gemeente Venlo maakt in het kader van duurzaamheid en klimaat, als aanvulling op het nationaal Pakket Woningbouw, gebruik van de volgende beleidsstukken:

- Dubo-tryout Venlo
- Notitie Aandachtspunten Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

Klimaatbeleid

Het college van burgemeester en wethouders van Venlo hebben in december 2008 het klimaatprogramma 2009-2012 vastgesteld.

Venlo heeft de volgende klimaatdoelen voor nu en de lange termijn:

- De bevolking en bezoekers van Venlo leven en verblijven in een schone en veilige omgeving;
- Venlo draagt bij aan het terugdringen van de mondiale klimaatproblematiek;
- Venlo profileert zich in de regio (klimaat) en landelijk (c2c);
- Venlo heeft een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven;
- Werken aan de klimaatdoelstellingen fungeert (mede) als economische motor voor de regio;
- Streven om in 2030 gemeentebreed klimaatneutraal te zijn;

⁵ BRO, rapportnummer 204x00023.021579_1_8, vastgesteld d.d. 25 oktober 2006

- Gemeentelijke organisatie is in 2015 klimaatneutraal.

In grote lijn kan worden gesteld dat dit programma vooral ziet op het vergroten en uitdragen van kennis, het uitvoeren van onderzoeken ter ondersteuning van fysieke projecten en maatregelen, en het zoeken naar, en uitwerken van wegen om het draagvlak voor energiebesparing en het toepassen van duurzame maatregelen te vergroten om het broeikaseffect tegen te gaan. Er wordt sterk ingezet op constructies om de financiering van en investering in duurzaamheidsmaatregelen te bevorderen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In juni 2006 is de handreiking 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' opgesteld door de gemeente Venlo. Deze handreiking geeft op hoofdlijnen aan welke duurzaamheidsaspecten bij ruimtelijke ontwerpen relevant zijn en hoe deze principes kunnen bijdragen aan duurzame stedelijke ontwikkeling. Op hoofdlijnen wordt onder duurzame stedelijke ontwikkeling verstaan: "Het op zodanige wijze ontwerpen; bouwen en inrichten, gebruiken en beheren van de stedelijke omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces zoveel mogelijk wordt beperkt."

Afhankelijk van het gebiedstype zullen de accenten verschillen. Er dient te worden vastgesteld om wat voor gebied het gaat; is er sprake van een suburbane woonwijk, een industrieterrein of een binnenstedelijk gebied. Het ontwikkelen van een duurzame omgevingskwaliteit vergt een gebiedsgerichte aanpak waarbij recht gedaan wordt aan de specifieke kenmerken van dat gebied.

Hierbinnen bestaan verschillende schaalniveaus. Onderscheden worden stad/ wijk, gebouwen en installaties, indeling en afwerking. Het casco van een gebouw dient geruime tijd te doorstaan, de invulling is veelal tijdelijk en moet eenvoudig aangepast kunnen worden. De aandachtspunten concentreren zich hier vooral op het niveau van het stedelijk gebied, de openbare ruimte en op het niveau van het bouwvlak/ gebouw. Hiermee wil niet gezegd zijn dat het stellen van ambities op dit niveau van de installaties geen zin heeft, maar de invulling daarvan kan op een later tijdstip. Wel is het van belang om al in de ontwerpfase van een gebouw rekening te houden met de toekomstige installatie.

Binnen het thema duurzaamheid zijn een aantal algemene thema's te onderscheiden:

- ruimtegebruik;
- stedenbouwkundige structuur, openbare ruimte en architectuur;
- cultuurhistorie;
- functiemenging;
- veiligheid;
- leefbaarheid;

- verkeer;
- energie;
- water;
- natuur, ecologie;
- milieukwaliteit.

3.6 Verkeersbeleid

A. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015

Doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 (GVVP) is het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Venlo. De nota is in directe samenhang met de Visie Venlo 2030 Kompas voor de Toekomst en de Ruimtelijke Structuurvisie ontwikkeld.

Zoals de naam al aangeeft, kent het GVVP twee thema's: bereikbaarheid en leefbaarheid. Concrete onderdelen zijn hierbij onder andere:

- kwaliteit aan de stad geven door het bereikbaar houden van de economische centra en investeren in de leefbaarheid van woonbuurten en wijken;
- faciliteren van autoverkeer waar het kan en geleiden waar het moet;
- faciliteren van goed bereikbare centra;
- ruimte voor de auto op autosnelwegen en hoofdonthoudingswegen;
- verkeersonveiligheid aanpakken door ruimte voor de fiets in en door woongebieden (ontvlechten van hoofdroutes).

Voor een nadere beschrijving van de bestaande en toekomstige verkeerssituatie wordt volledigheidshalve verwezen naar paragraaf 2.2.2. onder punt G.

B. Verkeersplan Centrum Tegelen

In juli 2005 is door de raad van de gemeente Venlo het 'Verkeersplan Centrum Tegelen' vastgesteld. Het Verkeersplan is verbonden met het 'Integraal Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen'. De bestaande verkeerssituatie is reeds beschreven in paragraaf 2.2.2. onder punt G. In onderhavige paragraaf wordt nader ingegaan op de verkeerskundige uitgangspunten.

Gewenste toekomstige verkeersstructuur

Nadat, met behulp van het Verkeersplan de huidige situatie beschreven is, is een aantal uitgangspunten geformuleerd waaraan een goede (toekomstige) verkeersstructuur moet voldoen. Aan de hand van deze uitgangspunten zijn vervolgens wensstructuren opgesteld die de huidige knelpunten in de verkeersstructuur rondom het centrumgebied van Tegelen moeten oplossen.

De belangrijkste uitgangspunten voor de te ontwikkelen wensstructuren zijn:

- geen doorgaand verkeer door de bebouwde kom van Tegelen, met name de Grotestraat;
- overig vermijdbaar verkeer op de Grotestraat zoveel mogelijk beperken. Bovendien moet sluiptverkeer door de bebouwde kom van Tegelen voorkomen worden;
- voldoende, goede en goed bereikbare parkeergelegenheden rond het centrum;
- het (vracht)verkeer beperken tot plaatselijk verkeer dat nodig is voor bevoorrading van het centrumgebied en lokale bedrijven;
- fietsen van/naar het centrum van Tegelen en Venlo optimaal faciliteren;
- om Tegelen van voldoende openbaar vervoer te voorzien moeten de huidige voorzieningen in stand blijven. Bij de wensstructuur dienen de streeklijn 66 en stadslijn 1 behouden te blijven;
- de totaaloplossing moet duurzaam veilig zijn en bijdragen aan het terugdringen van de verkeersonveiligheid in Tegelen.

In onderhavig bestemmingsplan is de rechtstreekse mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van een rotonde op de kruising De Drink - Industriestraat. Dit is een van de voorziene maatregelen in het Verkeersplan. In paragraaf 5.2 onder D. wordt hier nader op ingegaan.

C. Parkeeronderzoek – centrum Tegelen

In oktober 2007 is door Urlings een parkeeronderzoek uitgevoerd in het centrum van Tegelen. In paragraaf 2.2.2. onder punt G is reeds ingegaan op de resultaten uit dit onderzoek.

3.7 Volkshuisvestingsbeleid

A. Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009

De 'Woonvisie regio Venlo 2006-2009' vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Venlo. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft deze Woonvisie vastgesteld op 26 september 2007.

Uit de Woonvisie blijkt dat de gestelde woningbouwaantallen voor de periode 2002-2005 niet gehaald zijn. Hieraan liggen een aantal verschillende oorzaken ten grondslag.

Voor de periode 2006-2009 bestaan er een 7-tal ambities in de regio:

- behoud van leefbaarheid en daartoe benodigde voorzieningen;
- bieden van een kwalitatief verantwoorde differentiatie aan woningen, met voldoende aandacht voor doelgroepen;
- terugdringing van het negatief migratiesaldo, voorzover van toepassing;

- afronding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe plannen om de kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving te behouden en versterken;
- uitvoering en ontwikkeling van plannen aangaande zorggerelateerde woningen;
- uitvoering van plannen in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- voortgaande herstructurering.

Ook in de nieuwe Woonvisie ligt de nadruk op het oplossen van problemen binnen de bestaande woningvoorraad en binnen bestaand stedelijk gebied.

Uit de analyse en opgave van de Woonvisie volgen de drie belangrijkste woontema's voor de komende periode:

- woonbeleid met kwaliteit, onderzoek naar woonvoorkeuren, differentiatie in de buurten, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid;
- voortgang productie en herstructurering. Monitoring en actief ingrijpen bij stagnatie;
- wonen, welzijn en zorg op maat. Ondersteunen, stroomlijnen en afstemmen van de vele lokale initiatieven voor het combineren van wonen, welzijn en zorg.

Voor wat betreft de aantallen te realiseren woningen zijn in de woonvisie een basisprogramma en ambitieprogramma opgenomen. Het basisprogramma bevat de minimale gewenste productie voor de gehele regio (3.200 woningen). Het ambitieprogramma komt hier bovenop en omvat voornamelijk contingenten voor specifieke projecten en beleidstaken (1.400 woningen).

Voor de gemeente Venlo zijn in de periode 2006-2009 3.302 woningbouwcontingenten gereserveerd. Van dit aantal is 89% (2.984 contingenten) gereserveerd ten behoeve van inbreidings-, herstructurerings- en functieveranderingslocaties.

3.8 Waterbeleid

A. Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten (waaronder het 'natte' gedeelte van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken) samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

In paragraaf 4.1 onder I wordt nader ingegaan op de relatie van Centrum Tegelen met de waterregelgeving.

B. Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

C. Integraal Waterplan Venlo

Op 21 december 2005 is het 'Integraal Waterplan Venlo' vastgesteld. Het waterplan is een uitvloeisel van het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarin bepaald is dat gemeenten in samenwerking met de waterschappen voor 2006 stedelijke waterplannen opstellen. Het Integraal Waterplan Venlo is een integrale benadering van stedenschoon, toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid, ecologische waarden, waterkwaliteit en het voorkomen en oplossen van wateroverlast. Voor alle beken, hun stroomgebieden en de stadswateren zijn streefbeelden opgesteld die de wenselijke situatie over 30 jaar weergegeven.

Het Integraal Waterplan Venlo behandelt de streefbeelden voor de stroomgebieden van de verschillende beken en stadswateren in de gemeente Venlo. Verder worden de functies en het ambitieniveau voor de verschillende watersystemen aangegeven.

Het plangebied behoort tot twee stroomgebieden, namelijk de Aalsbeek en de Wilderbeek.

De Aalsbeek heeft een natuurlijke afwatering, met van bron tot monding een rijke flora en fauna. De vele overgangen van hoog naar laag en van droog naar nat dragen hiertoe in ruime mate bij.

Het ambitieniveau voor de Aalsbeek (met specifiek ecologisch functie) is hoog. De kwaliteit dient bevorderd te worden door maatregelen aan de riooloverstorten. Verder speelt het herinrichtingsplan voor de Aalsbeek een belangrijke rol voor het toekomstige functioneren van de beek.

De Wilderbeek vormt een natuurlijk beekstelsel, waarbij zowel in de lengte als in de breedte hoogteverschillen zijn benut om een grote variëteit te bereiken in droge en natte vegetaties met de diverse levensgemeenschappen die daar bij horen. Voor de toekomst worden volop mogelijkheden gezien om het natuurlijk beekstelsel in belangrijke mate te herstellen. Het ambitieniveau voor de Wilderbeek (met specifiek ecologische functie) is hoog. De aanleg van de A73 maakt veel aanpassingen in het stroomgebied van de Wilderbeek noodzakelijk

Ten aanzien van het streefbeeld stadswateren cluster Engerbeek/Maasveld is aangegeven dat deze beek zorgt voor een goede doorstroming zodat op de verflauwde oevers een soortenrijke vegetatie zich vestigt. Het water is helder en soortenrijk. Het streefbeeld is een helder water met goed ontwikkelde oevers waar plaats is voor spelende kinderen.

Nabij het plangebied bevindt zich volgens het Waterplan ook een stadsvijver, namelijk de vijver in park Waterrieth.

Voor de vaststelling van het ambitieniveau voor de verschillende stroomgebieden zijn vijf sporen te onderscheiden:

1. lang vasthouden en langzaam afvoeren (ambitie: herstel natuurlijk watersysteem volgens vasthouden-bergen-afvoeren systematiek (WB21));
2. schoonmaken en schoonhouden (ambitie: verbetering water- en grondwaterkwaliteit);
3. zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en functies (ambitie: herstel natuurlijke inrichting en duurzaam beheer);
4. hemelwater als duurzame bron (ambitie: hemelwater als duurzame bron);
5. proces en zorg (ambitie: voorlichting en communicatie over water).

D. Gemeentelijk Rioleringsplan

In december 2007 is het Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2017 (ook GRP+ genoemd) vastgesteld.

In het GRP+ geeft de gemeente aan hoe ze invulling denkt te geven aan haar zorgplicht. Het GRP+ heeft zich niet langer beperkt tot het beheer van het gemeentelijke

rioolstelsel. Het GRP+ is een veel breder onderwerp geworden waarbij de aandacht ook is gericht op oppervlaktewater, afvoer van hemelwater en grondwater.

De doelen van het GRP+ zijn als volgt:

1. Het inzamelen en transporteren van het afvalwater dat op gemeentelijk grondgebied vrijkomt. Dit levert een bijdrage aan de volksgezondheid en de bescherming van het milieu.
2. Het inzamelen en transporteren van overtollig hemelwater dat niet op oppervlaktewater kan lozen of in de bodem kan infiltreren, volgens de trits vasthouden bergen afvoeren (IWPV spoor 1: lang vasthouden, langzaam afvoeren).
3. Streven naar een duurzaam milieu. Dit betekent ook het beperken van vuilemissie (vanuit de riolering) naar oppervlaktewater en bodem en op een duurzame wijze met (hemel)water omgaan volgens de trits schoonhouden-scheiden-schoonmaken (onderdeel spoor 2 IWPV).
4. Beperken van de (grond)wateroverlast.
5. Minimaliseren van de kans op calamiteiten en overlast (anders dan als gevolg van hevige neerslag).
6. Doelmatig beheer en onderhoud ten behoeve van functioneel gebruik van bestaande en nieuwe voorzieningen voor stedelijk water (IWPV spoor 3 zichtbaarheid, aantrekkelijkheid en functie).
7. Bevorderen bewustwording duurzaam waterbeheer bij de gebruikers van het watersysteem (IWPV spoor 5 proces en zorg).

4. RANDVOORWAARDEN/ ONDERZOEK

Bij de actualisering van het bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het plangebied. Daarnaast kan ook het plangebied invloed uitoefenen op in de omgeving aanwezige waarden. Daarom zijn voor de betreffende locaties onder andere de milieuaspecten bodem, geluid en externe veiligheid onderzocht op eventuele negatieve effecten. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de bestemmingsplanactualisatie voor onder meer de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap.

4.1 Milieu

In het kader van onderhavig conserverend bestemmingsplan is sprake van slechts enkele incidentele bouwlocaties. Dit betreft:

- 4 geldende bouwrechten (Gasthuisstraat 104-110, Spoorstraat 5-7, P. Guillaumestraat nabij 13, In de Beeten 1-6);
- omzetting bestaande bebouwing naar burgerwoning aan de Kerkhoflaan 20;
- nieuwbouwwoning Muntstraat 91-97.

Onderhavig hoofdstuk zal dan ook gericht zijn op deze bouwplannen. Daar waar relevant inzake de onderzoeksaspecten wordt tevens ingegaan op de aanleg van de rotonde De Drink-Industriestraat.

Voor alle hierna beschreven extern uitgevoerde onderzoeken wordt hier volledigheidshalve verwezen naar afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen.

A. Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van (incidentele) bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem derhalve door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daartoe geldende normen, te worden onderzocht.

In dit bestemmingsplan bevinden zich in principe geen gronden welke een gewijzigde bestemming krijgen, met uitzondering van de hiervoor opgesomde bouwplannen en locaties met geldende woningbouwrechten.

Geldende bouwrechten

Voor de locaties met geldende bouwrechten is archiefonderzoek uitgevoerd door de gemeente Venlo:

Gasthuisstraat 104-110 (Tegelen C nummers 2444, 2445, 2446, 2447 en 4039):

Uit dossier (BT131) blijkt dat op de locatie een inspectie is uitgevoerd om te kijken of er mogelijk een (ondergrondse) tank aanwezig is. Conclusie is dat op de locatie geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van een tank.

Van de locatie zelf zijn geen bodemonderzoeken aanwezig. Bodemonderzoeken in de directe omgeving tonen alleen lichte verontreinigingen aan (streefwaarde overschrijdingen). Dit kan duiden op een diffuse verontreiniging in de omgeving.

Op basis van de beschikbare historische gegevens zijn er geen aanwijzingen die duiden op het bezigen van (potentieel) bodembedreigende activiteiten op de locatie.

Conclusie: locatie is onverdacht voor bodemverontreiniging ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten en/ of huisbrandolietanks. Wel dient rekening te worden gehouden met mogelijke lichte (diffuse) verontreinigingen.

Spoorstraat 5-7 (Tegelen C 3652 en 3653):

Uit de aanwezige dossiers BV47 en BV8520 blijkt dat op locatie Spoorstraat 7a een detailhandel voor paardrijartikelen gevestigd is/ was.

Er zijn geen bodemonderzoeken beschikbaar. Wel zijn van het aangrenzende perceel (Schoolstraat 7) bodemgegevens bekend. Hier zijn lichte verontreinigingen aangetroffen.

Op basis van de beschikbare historische gegevens zijn er geen aanwijzingen die duiden op het bezigen van (potentieel) bodembedreigende activiteiten op de locatie.

Conclusie: locatie is onverdacht voor bodemverontreiniging ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten en/ of huisbrandolietanks. Wel dient rekening te worden gehouden met mogelijke lichte (diffuse) verontreinigingen.

Paul Guillaumestraat nabij nr 13 (Tegelen A 6293)

Er is één dossier aanwezig (BT1108). Uit dit dossier blijkt dat op de locatie bodemonderzoek is uitgevoerd. Bij dit onderzoek is onder andere een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen ter plaatse van de ondergrondse tank. Verder is er nog sprake van een matige verontreiniging met PAK. Nader onderzoek heeft nog niet plaatsgevonden.

Conclusie: locatie is verontreinigd. Nader onderzoek is noodzakelijk om aard en omvang van de verontreinigingen te kunnen bepalen.

In de Beeten 1 – Bongerdstraat 6 (Tegelen C 5182)

Er is één dossier aanwezig (BV17173). Uit het dossier blijkt dat op de locatie een ondergrondse tank (KIWA-gecertificeerd) is verwijderd. Bij deze werkzaamheden zijn bijzonderheden opgevallen die kunnen duiden op een verontreiniging met olieproducten.

Van de locatie en de aangrenzende percelen zijn geen bodemonderzoeken aanwezig. Op basis van de beschikbare historische informatie blijkt dat er op de locatie een frisdrankenfabriek was gevestigd.

Conclusie: locatie is verdacht voor mogelijke bodemverontreiniging ten gevolge van de voormalige bedrijfsmatige activiteiten.

De noodzakelijke (aanvullende) bodemonderzoeken worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag voor een mogelijke bouwvergunning. Indien bij dat onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit niet overeenstemt met de bodemkwaliteitsklasse die bij het gebruik hoort, worden er sanerende maatregelen getroffen.

Kerkhoflaan 20

Vanwege de nieuwe woonbestemming aan de Kerkhoflaan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶.

De onderzoekslocatie is onderzocht volgens de strategie 'onverdacht'. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Ter plaatse van boring 1 is de bovengrond (tot 0,5 m-mv) sterk puinhoudend. Verder zijn in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met barium, zink en PCB's. De aangetroffen gehalten van zink en PCB's overschrijden tevens de Generieke Maximale Waarde Wonen. Deze verontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren de sterke bijmenging met puin in het grondmonster. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, zink en PCB's. Het PCB-gehalte overschrijdt eveneens de Generieke Maximale Waarde Wonen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

In het grondwater zijn ook geen verontreinigingen aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Formeel dient op termijn een nader onderzoek te worden verricht naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met lood ter plaatse van boring 1.

⁶ Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Kerkhoflaan 20 te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 09021098, d.d. 06 april 2009

Aangezien blijkt dat de saneringsmaatregelen voor de lichte verontreinigingen met zink en PCB's niet doelmatig zijn, bestaat er voor de lichte verontreinigingen met zink en PCB's geen reden voor een nader onderzoek.

Muntstraat 91-97

Ten aanzien van de locatie Muntstraat 91-97 geldt dat een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd⁷.

Uit het onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie geen mogelijk bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging zijn aangetroffen.

Ten aanzien van de parameter asbest kan de onderzoekslocatie op grond van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd.

Deellocatie A

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Ook in het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese dat dit deel van de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd.

Deellocatie B

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, zink, PAK en minerale olie. De aangetroffen lichte verontreinigingen houden mogelijk verband met puin en kolen-gruis, welke in de bovengrond aangetroffen zijn. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese dat dit deel van de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Echter gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Sinds de uitvoer van het onderzoek hebben geen nieuwe (bodembedreigende) activiteiten meer op het perceel plaatsgevonden, zodat de conclusies nog steeds van toepassing kunnen worden verklaard.

Rotonde De Drink-Industriestraat

Ter plaatse van (een deel van de locatie van) de geplande rotonde op de kruising De Drink-Industriestraat is een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd⁸.

⁷ Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Muntstraat 91 te Tegelen gemeente Venlo, rapportnummer 04041213, d.d. 04 juni 2004

⁸ Econsultancy bv, rapportnummer 08031200, d.d. 29 april 2008

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem plaatselijk zeer licht verontreinigd is met koper, nikkel en PAK's. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Ter plaatse van het aan te kopen stuk grond zijn geen feitelijke boringen verricht, maar gelet op de historie van het terrein zal de bodemkwaliteit op dit deel van het perceel niet noemenswaardig afwijken van de bodemkwaliteit van het overige deel van het perceel.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het terrein in de huidige staat geschikt is voor woondoeleinden en dus ook voor de aankoop ten behoeve van de aanleg van een rotonde.

Voor het overige is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek om het overige deel van het gehele plangebied, in verband met het conserverende karakter van het bestemmingsplan, niet noodzakelijk. Bij wijziging van het bestemmingsplan (middels een wijzigingsbevoegdheid) vindt in dat kader bodemonderzoek plaats.

B. Externe veiligheid/ verantwoordingsplicht groepsrisico

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke op 4 augustus 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat groepen met een bepaalde grootte, slachtoffer kunnen worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermde individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} / jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de voor deze situatie relevante circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (2004) is de verantwoordingsplicht opgenomen. Daarbij geldt volgens deze circulaire dat bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied onder de oriëntatiewaarde verantwoording moet worden afgelegd door het bevoegd gezag.

De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de regionale brandweer om advies gevraagd te worden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Het ruimtelijk besluit

Het Centrumplan Tegelen betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voorzover daarvan sprake is worden die ontwikkelingen bij separaat ruimtelijk besluit formeel geregeld, voorzien van invulling van de relevante randvoorwaarden.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Ten behoeve van een tweetal ontwikkelingen binnen het plangebied, nieuwbouw Wilhelminaplein en Nieuwe Munt, is eerder een quick scan externe veiligheid opgesteld door bureau Oranjewoud (mei 2008). Aan dat onderzoek zijn enkele gegevens ontleend die in deze verantwoording zijn gebruikt.

In het bestemmingsplan zijn enkele kleinere bouwlocaties opgenomen. Het betreft:

- Gasthuisstraat 104 - 110
- Spoorstraat 5 - 7
- Paul Guillaumestraat, nabij huisnr. 13
- In de Beeten 1 - 6
- Kerkhoflaan 20, en
- Muntstraat 91 - 97.

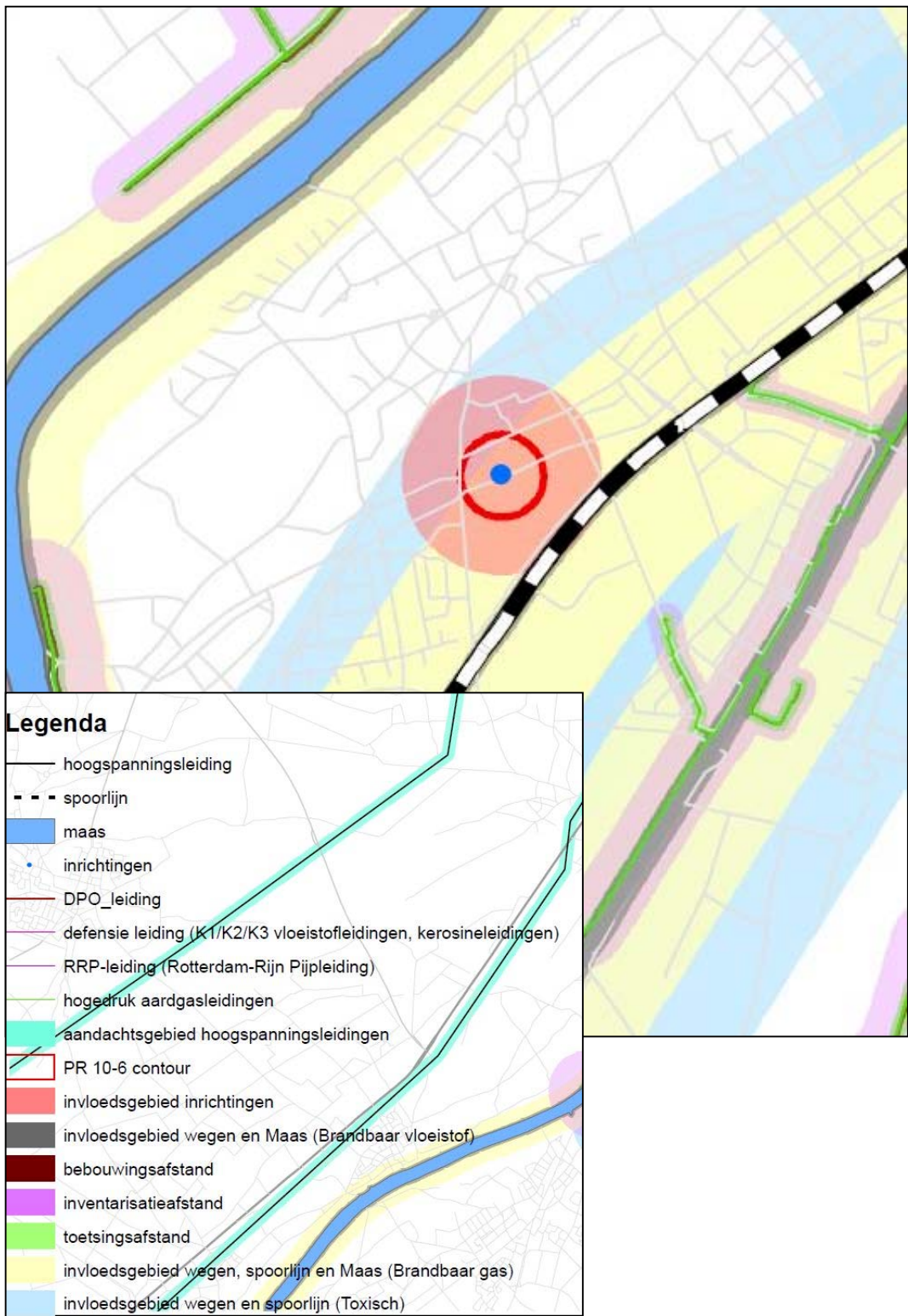
Dit zijn kleinschalige bouwlocaties waar woningbouw is voorzien.

Inventarisatie risicobronnen

Voor het bestemmingsplan is eerst een inventarisatie naar de relevante inrichtingen/activiteiten uitgevoerd. Hierna zijn de risicobronnen aangegeven die zijn voortgekomen uit die inventarisatie.

- Inrichtingen: MGG Giessen bv, tankstations Venloseweg en Grotestraat
- Wegen: A73, N271
- Spoortrajecten: Venlo - Roermond
- Vaarwegen: Maas

Op afbeelding 12 is een uitsnede van de Belemmeringenkaart externe veiligheid (signaleringskaart, opgesteld door Oranjewoud) opgenomen, waaruit de ligging van de diverse risicovolle activiteiten in het plangebied (en omgeving) blijkt.



Afbeelding 12. Uitsnede Belemmeringenkaart externe veiligheid

Transportassen

Spoorlijn Venlo-Roermond

Uit berekening met het risicoberekeningsmodel RBM II¹⁰ blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Venlo-Roermond geen plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ oplevert.

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied (425 meter) van een categorie B2 (toxisch gas). Een calamiteit met het transport van toxisch gas per spoor kan invloed hebben in het plangebied.

De ruimtelijke plannen leiden niet tot toename van de personendichtheid, hetwelk betekent dat het groepsrisico niet zal toenemen. Vier van de hiervoor genoemde zes woningbouwlocaties zijn als geldende bestemming in het thans vigerende bestemmingsplan opgenomen. Voorts geldt dat deze 6 locaties, gezien de hoge personendichtheden binnen het plangebied, geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico binnen het totale invloedsgebied zal hebben.

Gezien de afstand tot deze gebieden en de aard van de te beschouwen stof is het niet noodzakelijk om een kwantitatieve risicoanalyse uit te voeren. Echter, er dient wel aandacht te worden besteed aan de verantwoording van het groepsrisico, zoals beschreven in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het onderhavige plangebied ligt verder niet binnen het invloedsgebied van overige spoortrajecten (zoals het traject Eindhoven-Duitse grens) en het spooreplacement in Venlo.

Wegverkeer N271¹¹

Over de N271 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Nabij de N271 is recent de A73 gerealiseerd. De vervoersstroom van gevaarlijke stoffen over de N271 zal verschuiven naar de A73. Daarnaast zal de A73 meer doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen aantrekken. Vanwege deze veranderingen in vervoersstromen wordt het uitvoeren van risicoberekeningen voor de N271 niet zinvol geacht omdat het risico van de A73 hoger zal liggen door de beduidend grotere transportstromen.

A73¹²

Uit berekening met het risicoberekeningsmodel RBM II blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A73 geen plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ oplevert.

Gezien de afstand tot de A73 (circa 500 meter) ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze weg en kan, op basis van het eerder genoemde onderzoek

¹⁰ Oranjewoud, onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Doolhof te Venlo, projectnr. 180071, d.d. maart 2009

¹¹ Bron: onderzoek Oranjewoud, zoals opgenomen in voetnoot 10

¹² Bron: onderzoek Oranjewoud, zoals opgenomen in voetnoot 10

van Oranjewoud voor bestemmingsplan De Doolhof, aanvullend vermeld worden dat het groepsrisico waarschijnlijk onder de oriënterende waarde blijft.

Maas

Volgens de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (februari 2003) betreft de Maas in Limburg geen rivier waar het plaatsgebonden risico de waarde van 10^6 /jr op de oever overschrijdt.

Het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas is 175 meter. Binnen die grens zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Er is derhalve geen sprake van enige invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Inrichtingen

Tankstation

Tankstation Tango aan de Venloseweg 39 en het nieuw vergunde tankstation aan de Roermondseweg betreffen tankstations zonder LPG-verkoop. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is derhalve niet van toepassing op deze inrichting (er gelden geen risicoafstanden). Wel geldt een indicatieve milieuhindercirkel van 30 meter (categorie 2). Ten aanzien van milieuzonering wordt verwezen naar onderdeel E van deze paragraaf.

MGG Giesen

Juist buiten het plangebied bevindt zich MGG Giesen aan de Industriestraat 14A waar opslag van gevaarlijke stoffen in loodsen plaatsvindt (provinciale Beveiligingsinrichting). De plaatsgebonden risicocontour van 10^6 van deze inrichting is volgens opgave van de provincie Limburg binnen de inrichting zelf gelegen. Er zijn wat betreft het plaatsgebonden risico geen belemmeringen voor onderhavig plangebied.

Bij dit bedrijf worden gevaarlijke stoffen opgeslagen. De vergunning staat het bedrijf de opslag van meer dan 10.000 kg gevaarlijke stoffen toe met een oppervlakte van 100-200 m² (conform CPR 15). Het bedrijf heeft beschermingsniveau 3.

Het invloedsgebied behorende bij deze opslag is 275 meter. Het bestemmingsplan ligt daarmee voor een gedeelte binnen het invloedsgebied van MGG. De incidentele bouwlocaties liggen echter buiten het invloedsgebied.

Ten aanzien van zowel het plaatsgebonden risico als groepsrisico zijn er, voor wat betreft deze inrichting, geen belemmeringen in het kader van onderhavig bestemmingsplan te verwachten. De verwachting is dat de oriënterende waarde van het groepsrisico, gezien het ontbreken van (grootschalige) ontwikkelingsmogelijkheden binnen het invloedsgebied van 275 meter, nergens wordt overschreden.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, (hoge druk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de 'Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen' uit 1984 en de 'Circulaire

bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' uit 1991. In deze laatste 2 circulaire's staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten.

VROM werkt overigens aan een Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen. Deze zal regels gaan stellen voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van de Gasunie, geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Net buiten het plangebied, in zuidoostelijke richting is, deels parallel aan het spoor, een 4" inch leiding gelegen met een druk van 40 bar¹³. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 95 meter. Het plangebied is deels gelegen binnen dit invloedsgebied. De bebouwingsafstand van deze leiding bedraagt 7 meter. Binnen deze afstand is geen sprake van woonbebouwing of nieuwbouw. Uit ervaring blijkt dat dergelijke leidingen over het algemeen geen PR-contour kennen. De Gasunie voert geen groepsrisico berekeningen uit voor beheersplannen.

Wat betreft deze leiding zijn er derhalve geen belemmeringen te verwachten in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Het groepsrisico

Gezien de aard van het plan (conserverend bestemmingsplan) is er geen sprake van gevolgen voor het groepsrisico van enige relevante risicobron. De zes expliciet opgenomen kleinere bouwlocaties omvatten in verhouding tot de binnen het plangebied aanwezige personendichtheid geen toename van betekenis. Het zal geen waarneembare invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico ter plaatse van de in of nabij het plangebied aanwezige risicobronnen. Onbeperkte toename van personendichtheden in de nabijheid van risicobronnen door functiewijziging binnen de geldende bestemmings- en gebruiksbepalingen is uitgesloten. Indien middels ontheffing of anderszins medewerking wordt verleend aan voorgenomen functiewijzigingen zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid moeten worden voldaan.

Advies brandweer

Op aanvraag van de gemeente heeft de Brandweer (regio Noord- en Midden-Limburg) per brief van 03 juni 2008 (kenmerk 2008500613) advies uitgebracht in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan.

De brandweer constateert in haar advies dat er een vijftal ontwikkelingen voorzien zijn in centrumplan (Wilhelminaplein, Grotestraat, Plein 1817, A&P Lucker en de

¹³ Bron: onderzoek Oranjewoud, zoals opgenomen in voetnoot 8

Nieuwe Munt). De plannen Wilhelminaplein en Nieuwe Munt worden/ zijn gerealiseerd middels een artikel 19, lid WRO-vrijstelling. Voor deze procedures is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd door Oranjewoud¹⁴. Daaruit blijkt dat vanwege de grote afstanden tot aan de spoorlijn Venlo-Roermond A73 en de Maas deze ontwikkelingen nauwelijks bijdragen aan een toename van het groepsrisico. De brandweer brengt derhalve geen nader advies uit ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan.

Hierbij kan aanvullend opgemerkt worden dat de genoemde bouwlocaties (Grotestraat, Plein 1817, A&P/ Lucker) waarvoor nog geen afzonderlijke procedure is gevolgd, niet meer als een ontwikkelingslocatie zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan en derhalve geen rol meer spelen in het kader van externe veiligheid wat betreft dit bestemmingsplan.

De conclusie is dat er geen sprake is van enige ontwikkeling die gevolgen heeft voor het groepsrisico van enige risicobron in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Gezien het feit dat er met vaststelling van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen van enige betekenis mogelijk worden gemaakt is nadere analyse van de mogelijkheden voor beheersing van de risico's en / of beperking van de gevolgen van een calamiteit vanuit de aanwezige risicobronnen niet aan de orde. Het groepsrisico wordt daarmee in voldoende mate verantwoord geacht.

B. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben in principe alle wegen een geluidszone, tenzij 2het gaat om woonerven en om wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

In het plangebied liggen een aantal zoneplichtige wegen. Dit betreft hoofdzakelijk de doorgaande wegen: Venloseweg-Grotestraat-Roermondseweg, Gasthuisstraat, Kerkhoflaan-Raadhuislaan, De Drink, Spoorstraat, Kruisstraat en Industriestraat.

Voor geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere 'wonen') die binnen 200 meter (wettelijke onderzoekszone stedelijk gebied) van een van deze wegen geprojecteerd zijn, geldt dat nader akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidsbelasting noodzakelijk is.

Geldende bouwrechten

Enkele van de locaties met geldende bouwrechten zijn gelegen binnen de onderzoekszone van hiervoor genoemde wegen. Hiertoe is in opdracht van de gemeente

¹⁴ Oranjewoud, Quickscan externe veiligheid Wilhelminaplein en de Nieuwe Munt, Tegelen, projectnr.184733, d.d. 19 mei 2008

derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹⁵. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat op twee (Gasthuisstraat en Spoorstraat) van de vier locaties de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt, maar echter minder dan de maximale grenswaarde van 63 dB.

In het onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeursgrenswaarde door het treffen van (bron)maatregelen als het aanleggen van stil wegdek of overdrachtsmaatregelen als geluidsschermen.

Voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo hogere grenswaarden voor de betreffende locaties vaststellen.

Kerkhoflaan 20

In onderhavig bestemmingsplan wordt aan de Kerkhoflaan 20 de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt ter plaatse van een voormalig café.

Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹⁶. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de Kerkhoflaan meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt, doch niet meer dan de maximale grenswaarde van 63 dB bedraagt.

Voor wat betreft de Geldersebaan, Broeklaan, Mauritsstraat en de spoorlijn traject 810 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.

In het onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeursgrenswaarde door het treffen van (bron)maatregelen als het aanleggen van stil wegdek of overdrachtsmaatregelen als geluidsschermen.

Voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo hogere grenswaarden voor de betreffende locaties vaststellen.

Muntstraat 91-97

Ten behoeve van het bouwplan aan de Muntstraat 91-97 is een afzonderlijk akoestisch onderzoek¹⁷ uitgevoerd. Uit de conclusies van het onderzoek blijkt het volgende:

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt ter plaatse van de perceelsgrens gelegen aan de Muntstraat overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden (maximaal 50 dB). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Aangezien het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerkundi-

¹⁵ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek 5 locaties bestemmingsplan Centrum Tegelen, projectnr. M8 257.401, d.d. 09 juli 2008

¹⁶ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Kerkhoflaan 20 Tegelen, projectnr. 20090356-02, d.d. 03 april 2009

¹⁷ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Muntstraat te Tegelen, projectnummer M7 185.401, d.d. 09 juni 2009

ge, landschappelijke of financiële aard, wordt bij de gemeente een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde worden ingediend. In een afzonderlijk onderzoek, in het kader van de bouwvergunning, wordt de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het bouwplan bepaald.

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï wordt nergens overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan.

Wijzigingsbevoegdheid De Drink

In het onderhavige bestemmingsplan bevindt zich een indirecte bouwlocatie welke middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zal worden gemaakt, namelijk een appartementencomplex gelegen aan de Drink.

Uit akoestisch onderzoek¹⁸ is gebleken dat ter hoogte van deze ontwikkellocatie de geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeer de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder overschrijdt. Onderzocht is of voor deze ontwikkellocatie een hogere waarde op grond van artikel 83 Wet geluidhinder (wegverkeer) en artikel 4.10 Besluit geluidhinder (railverkeer) kan worden vastgesteld.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter minder dan de maximale grenswaarde van 63 dB bedraagt. Tevens blijkt uit de rapportage dat ten gevolge van het railverkeer de geluidsbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, echter minder dan de maximale grenswaarde van 68 dB bedraagt.

Op basis van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeursgrenswaarde door het treffen van (bron)maatregelen als het aanleggen van stil wegdek of overdrachtsmaatregelen als geluidschermen. Voor een nadere uitwerking van deze mogelijkheid van maatregelen wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

Aangezien geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn, is het in verband met het geplande project daarom noodzakelijk om hogere geluidswaarden voor deze locatie vast te stellen. De ontwerpbeschikking ligt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde wordt gecombineerd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Rotonde De Drink-Industriestraat

Middels onderliggend bestemmingsplan wordt de aanleg van een rotonde op de kruising De Drink- Industriestraat mogelijk gemaakt. De aanleg van deze rotonde is getoetst aan de Wet geluidhinder.

Ten behoeve van deze toets is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹⁹. De rapportage van dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleeg-

¹⁸ K+ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï 13 appartementen aan De Drink te Tegelen, projectnr. M8 418.401, d.d. 6 juli 2009

¹⁹ K+ Aanleg rotonde Kruising De Drink- Industriestraat te Tegelen, d.d. 15 september 2009, nr. M8 418.402

baar. Uit de resultaten blijkt dat ten gevolge van de aanleg van de rotonde de geluidbelasting op een aantal omliggende woningen zal toenemen.

In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting ingevolge een reconstructie van een weg. De Wet geluidhinder gaat er daarbij vanuit dat de geluidbelasting ten gevolge van de reconstructie met niet meer dan 2 dB mag toenemen.

Als gevolg van de rotonde zal de geluidbelasting op de gevels van een aantal appartementen, toenemen met meer dan 2 dB. Op basis van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeursgrenswaarde door het treffen van (bron)maatregelen als het aanleggen van stil wegdek of overdrachtsmaatregelen als geluidschermen

Het betreft een vijftal appartementen waarvoor in het kader van het huidige bestemmingsplan bij besluit van de Provincie Limburg van 25 november 1986 een hogere geluidbelasting is vastgesteld. De appartementen zijn op basis van de in dit besluit vermelde geluidbelasting bij de bouw voorzien van de noodzakelijke geluidwerende maatregelen.

De geluidbelasting na aanleg van de rotonde blijft onder de eerder vastgestelde hogere waarden waardoor de Wet geluidhinder zich niet verzet tegen de aanleg van de rotonde.



Zuidoostelijke plangrens ter hoogte van Populierstraat

Spoorweglawaai

Het zuidoostelijk plandeel grenst aan de spoorlijn Venlo-Roermond (traject 810). Voor de spoorlijn Venlo-Roermond geldt een onderzoekszone van 200 meter. Alleen

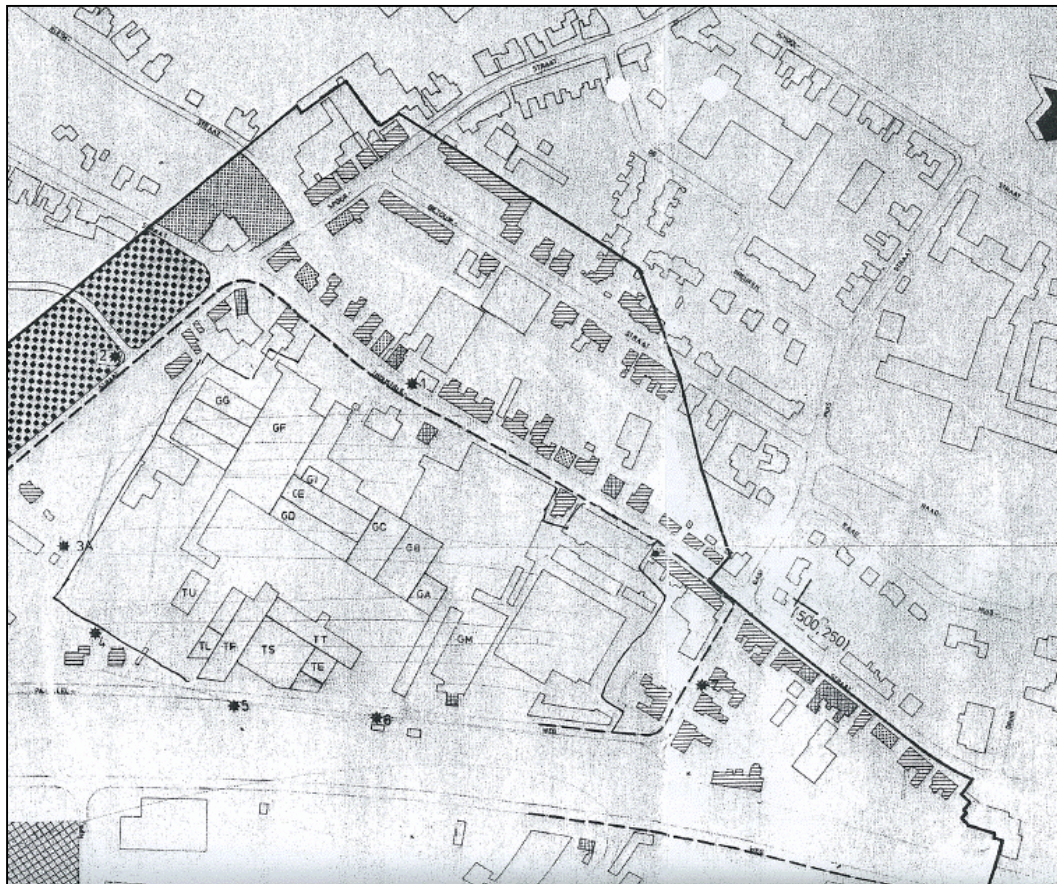
de nieuwe bouwtitels aan de Muntstraat 91-97 en Kerkhoflaan 20 liggen binnen deze zone (zie eerdere beschrijvingen van resultaten onderzoek). Ook voor de wijzigingsbevoegdheid aan De Drink geldt dat vooraf onderzoek is uitgevoerd gezien de te verwachten ontheffing vanwege de ligging van deze toekomstige woningbouwlocatie binnen de onderzoekszone van de spoorlijn.

Industrielawaai

Voor het voormalige terrein Hekkens/TMI, dat direct aan het plangebied grenst, gold in het tot voor kort vigerende bestemmingsplan een geluidszone in het kader van industrielawaai. Omdat de werkzaamheden van het betreffende bedrijf inmiddels beëindigd zijn, de milieuvergunning ingetrokken is en de bedrijfsbebouwing gesloopt, heeft de gemeenteraad op 30 november 2005 besloten vast te stellen de partiële herziening 'Zonering 2.4 IVB inrichtingen omgeving Hoogstraat-Veldstraat' (Gedeputeerde Staten hebben de planherziening op 20 juni 2006 goedgekeurd). Deze herziening heeft met name tot doel het wegnemen van de zone voor industrielawaai van het voormalige terrein Hekkens/TMI.

Verder geldt dat een deel van het plangebied gelegen is binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Krekelsberg/Windhond' (vastgesteld bij besluit van 28 augustus 1986 door de raad van de voormalige gemeente Tegelen).

Binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein 'Krekelsberg/Windhond' worden geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt.



Afbeelding 13. Ligging geluidszone industrielawaai ter hoogte van plangebied

De geluidszone van het industrieterrein 'Krekelsberg/Windhond' is op de verbeelding overgenomen. In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en het gebruik van niet-geluidsgevoelige gebouwen voor geluidgevoelige functies uitgesloten is binnen deze zone.

D. 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.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Gezien het geringe aantal nieuwe woningen dat in het plangebied gerealiseerd kan worden, kan geconcludeerd worden dat onder het 3%-criterium en daarmee de NIBM-grens gebleven wordt. Volgens opgave van de gemeente levert de aanleg van de rotonde aan De Drink-Industriestraat geen belemmeringen op inzake luchtkwaliteit. Derhalve zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het bouwplan aan de Muntstraat 91-97 is overigens een afzonderlijk luchtkwaliteitsonderzoek²⁰ uitgevoerd (nog op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005). Uit de briefrapportage blijkt dat op basis van het gestelde in artikel 7, lid 3a van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de te volgen procedure.

²⁰ K+ Adviesgroep, Bouwplan Muntstraat 91 te Tegelen, luchtkwaliteitsonderzoek, referentie M7 185.202, d.d. 09 augustus 2007

E. Milieuzonering

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving.

Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 worden geacht te passen binnen de bebouwde woonomgeving, en zijn daarmee rechtstreeks toegestaan. Ditzelfde geldt voor aan-huis-gebonden beroepen. Dit betreft ambachtelijke bedrijvigheid/ dienstverlening, welke ondergeschikt is aan de woonbestemming. Hiervoor geldt in principe geen milieuzone.

De incidentele locaties zijn gelegen in het centrumgebied waar hoofdzakelijk categorie 1 en 2 bedrijvigheid voorkomt. Categorie 1- en 2 bedrijvigheid wordt toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Ten aanzien van overige bedrijvigheid en de buiten het plangebied gelegen Metaalgieterij Giesen gelden hogere milieucategorieën en bijbehorende milieuzones. Geen van de woningbouwlocaties zijn gelegen binnen een milieuzone van een dergelijke hoger categorie-inrichting.

Voor de (nieuwe) woningen kan derhalve uitgegaan worden van een goed woon- en leefklimaat. Verder geldt voor de omliggende bedrijvigheid dat nu reeds op kortere afstand van deze inrichtingen, milieugevoelige bestemmingen (reeds bestaande woningen) gelegen zijn en de inrichtingen derhalve door de komst van nieuwe woningen, op een grotere afstand dan de bestaande woningen, niet in hun bedrijfmatig functioneren beperkt worden. De bestaande woningen zijn tevens maatgevend voor de milieugebruiksruimte van de bedrijven.

Het aspect milieuzonering levert derhalve geen belemmering op in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

F. Monumenten, cultuurhistorie en archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart (september 2007) bevat het centrumgebied van Tegelen een drietal verwachtingswaarden. Deze waarden zijn gebaseerd op de archeologische verwachtings- en advieskaart en de archeologische selectiecriteria van de gemeente Venlo. De kaart geeft aan binnen welke gebieden gestreefd wordt naar behoud en integratie van het archeologische erfgoed voor zover dat maatschappelijk aanvaardbaar is. Het betreft hier voornamelijk de historische stads- en dorpskernen en enkele delen van het buitengebied. Wegens de aanwezigheid van de oude dorpskern van Tegelen, de hoge concentratie aan vondstmeldingen en ruimtelijk aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden heeft dat deel een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (gebied ongeveer ten noorden van voormalige Engerbeek). De uitgangspunten van de beleidskaart kennen aan de overige delen van het centrumgebied Tegelen een lage archeologische verwachtingswaarde (Be-

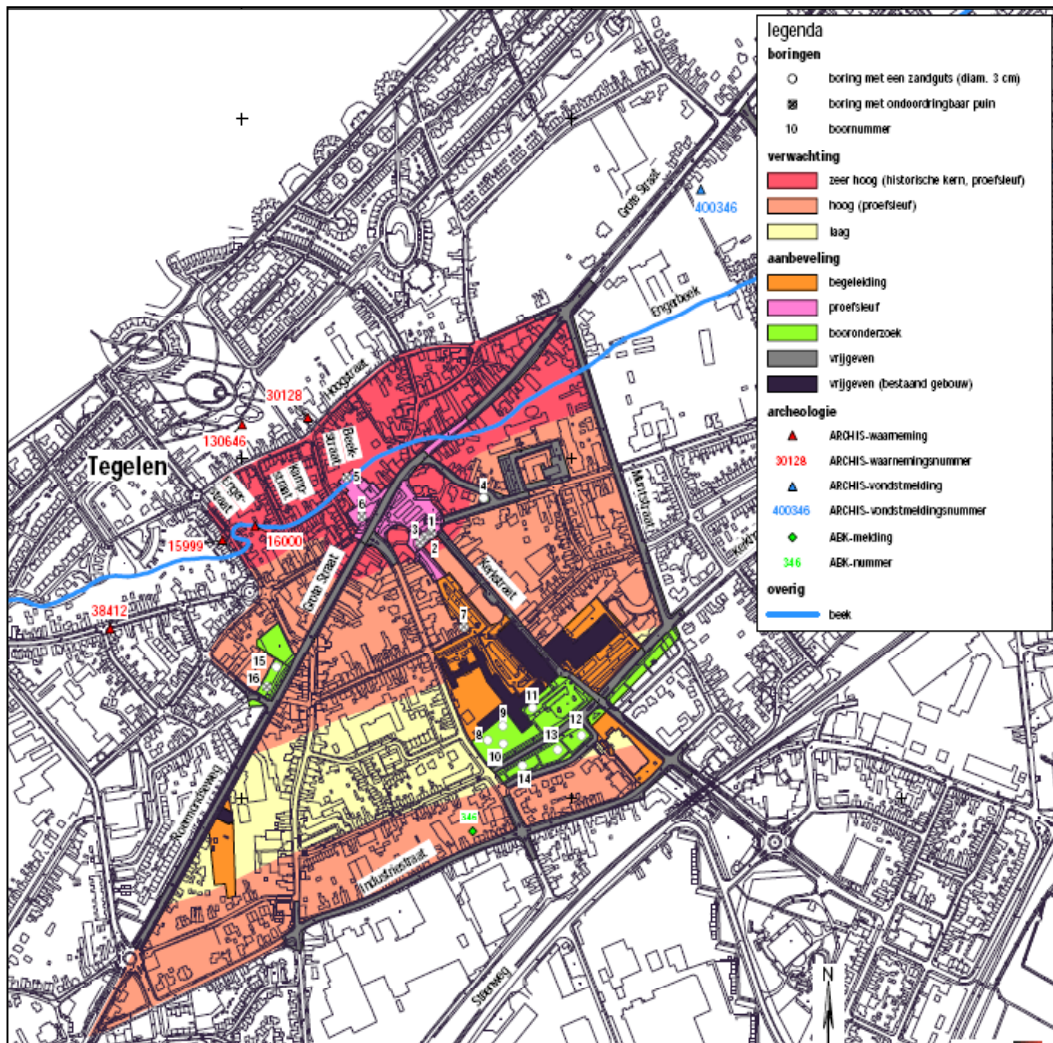
touwstraat, De Beuken, omgeving A&P terrein), deels een hoge verwachtingswaarde toe (zone tussen Roermondseweg, Industriestraat, Raadhuislaan, Riethstraat en zone ten noorden van gebied met lage verwachtingswaarde).

Deze verwachtingswaarden vormen het beleidskader voor de kwantitatieve normen zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen en gelden bij elke vorm van bodemverstoring.

In het plangebied of directe omgeving bevinden zich geen archeologisch waardevolle terreinen of monumenten. In het plangebied zijn wel enkele vondsten gedaan, met name ter hoogte van de historische wegen van het dorp (Koningstraat en het gebied Engerstraat-Hoogstraat-Kampstraat).

Ten behoeve van het Centrumplan Tegelen is door RAAP, op basis van bureauonderzoek²¹ en visuele inspectie een waarderingskaart met onderzoeksadvies opgesteld.

²¹ X.C.C. van Dijk, Centrumplan Tegelen, gemeente Venlo; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en een visuele inspectie, RAAP-rapport 21288, juli 2006.



Afbeelding 14. Advieskaart RAAP

Bij nieuwe ontwikkelingen (met name grondwerkzaamheden ten aanzien van sloop, bouw, kabels, leidingen, sanering, ontgravingen etc.) gelden de volgende onderzoeksgrenzen voor wat betreft onderzoeksplicht:

- voor gebieden met een zeer hoge archeologische waarde geldt een ondergrens van 100 m² bouwplangebied;
- voor gebieden met een hoge/ middelhoge archeologische waarde geldt een ondergrens van 500 m² bouwplangebied;
- voor gebieden met een lage archeologische waarde geldt een ondergrens van 5.000 m² bouwplangebied;
- voor archeologische vindplaatsen én de bijbehorende gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats geldt geen ondergrens.

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld.

Geldende bouwrechten

Voor de locaties met geldende bouwrechten geldt dat een afweging op basis van het archeologisch beleid niet volledig te maken is, omdat er nog geen bouwplannen bekend zijn. Voor deze locaties geldt derhalve dat de onderzoeksplicht inzake archeologisch onderzoek wordt gekoppeld aan het verlenen van de bouwvergunning.

Kerkhoflaan 20

Ten aanzien van de locatie Kerkhoflaan geldt volgens de Archeologische advieskaart een lage archeologische verwachtingswaarde en zijn er uit de omgeving geen vondsten bekend. Gezien het feit dat bestaande bebouwing als burgerwoning in gebruik genomen wordt en er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Locatie Muntstraat 91-97

Ten aanzien van de locatie Muntstraat 91-97 is een afzonderlijk archeologisch onderzoek²² (inventariserend veldonderzoek, deel karterend) uitgevoerd. Uit de conclusies van het onderzoek blijkt dat voor het plangebied er enerzijds een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt (vanwege nederzettingscomplexen uit het late-paleolithicum en mesolithicum door de ligging tussen 2 oude stroomgeulen van de Maas. Anderzijds geldt een lage verwachting vanaf het neolithicum vanwege de dichte ligging nabij een beekdal. De verwachting om begraafplaatsen aan te treffen is laag voor alle perioden.

Op basis van het bureauonderzoek kan een karterend inventariserend veldonderzoek wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De bodem is tot in de C-horizont verstoord en doorslaggevende indicatoren bleven uit.

Wanneer bij de nog uit te werken bouwplannen een bodemverstoring dieper dan 60/70 cm beneden maaiveld wordt voorzien, dient dit medegedeeld te worden aan de gemeente Venlo. Ook de start van de werkzaamheden moet hier worden aangemeld.

Rotonde De Drink-Industriestraat

De te realiseren rotonde ter plaatse van de kruising De Drink-Industriestraat bevindt zich in een gebied van middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarden. Bij deze verwachtingswaarde is een ondergrens voor het uitvoeren van onderzoek gesteld op 500 m². Met de aanleg van de rotonde wordt deze ondergrens niet overschreden. Om deze reden is archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk.

²² Synthegra, Inventariserend veldonderzoek, deel karterend, Muntstraat te Tegelen, rapportnummer P0502180, d.d. augustus 2007

Gezien de uitgevoerde (of nog uit te voeren) archeologische onderzoeken zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie aanwezig voor onderhavig conserverend bestemmingsplan.

G. Natuur en landschap

Blijkens de POL-kaart 'Groene Waarden' en kaart 'Noord' van de 'POL-herziening op onderdelen EHS' bevinden zich in of nabij het plangebied geen waardevolle te beschermen natuurgebieden of ecologische zones.

H. Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform de door LNV goedgekeurde gedragscode.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging in de bebouwde kom van Tegelen valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de provincie Limburg (www.limburg.nl) geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten.

Uit de provinciale website met natuurgegevens van de provincie Limburg blijkt dat vanwege de hoge bebouwingsconcentratie het plangebied niet gekarteerd is. Er zijn dan ook geen beschermde vogel- of plantsoort aangetroffen in het gebied.

Het Natuurloket maakt in de kilometervakken waarin het plangebied gelegen is, melding van enkele middels de Flora- en faunawet en Rode Lijst beschermde vaatplanten, enkele middels de Flora- en faunawet en Habitat- of Vogelrichtlijn beschermde zoogdieren, verschillende middels de Flora- en faunawet en Rode Lijst beschermde broedvogels, verschillende middels de Flora- en faunawet beschermde watervogels, enkele middels de Flora- en faunawet, Habitat- of Vogelrichtlijn en Rode Lijst beschermde vissen en een enkele via de Rode Lijst beschermde soort vlinder.

De betreffende kilometervakken betreft een groter gebied dan alleen onderhavig plangebied. Zo maakt de Maas en bijbehorende uiterwaarden, maar ook de omgeving van openluchttheater 'De Doolhof' deel uit van de betreffende kilometervakken. Gezien de bosachtige omgeving, is het aannemelijk te veronderstellen dat zich in deze omgeving verschillende broedplaatsen of leefgebieden van de genoemde soorten bevinden en niet in het bebouwde centrum van Tegelen. Dit geldt zeker voor de aangetroffen vissen en watervogels, omdat in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is.

Het plangebied behoort niet tot een actueel leefgebied van de Das.

Geldende bouwrechten en locatie Kerkhoflaan 20

De locaties van de geldende bouwrechten zijn gelegen temidden van reeds bestaande woonbebouwing en zijn hoofdzakelijk in gebruik als tuin (de locatie Kerkhoflaan 20 is reeds bebouwd). Er is derhalve slechts op zeer beperkte schaal sprake van ruimtelijke ingrepen, waardoor een nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk wordt geacht.

Bij de daadwerkelijke invulling van de bouwplannen zal in ieder geval de algemene zorgplicht in acht genomen worden.

Muntstraat 91-97

Ten behoeve van het bouwplan aan de Muntstraat 91-97 is een afzonderlijk flora- en faunaonderzoek²³ uitgevoerd.

²³ Aeres Milieu, Flora en faunaonderzoek Muntstraat in Tegelen, projectnummer 07076, d.d. 24 augustus 2007

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het betreffende gebied geen deel uitmaakt van de EHS. Ook zijn er geen Vogel- of Habitatrichtlijn gebieden en beschermde Natuurmonumenten in de directe nabijheid.

Wat betreft zoogdieren is de verwachting dan alleen algemeen voorkomende soorten in het gebied voorkomen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling op grond van de AmvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Er hoeft derhalve geen ontheffing te worden aangebracht.

Door de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen.

De algemene zorgplicht zal in acht worden genomen. Er zijn derhalve geen belemmeringen in het kader van de Flora- en faunawet ten aanzien van dit bouwplan.

I. Waterparagraaf

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;

- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Het gemeentelijk waterbeleid is reeds beschreven in het Integraal Waterplan Venlo van 28 september 2005 (zie paragraaf 3.8 onder C) en het Gemeentelijk Rioleringsplan (zie paragraaf 3.8 onder D). Verder omvat de gemeentelijke bouwverordening regels inzake het infiltreren van hemelwater.

Kenmerken van het watersysteem

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

Bodem en grondwater

Tegelen heeft een in hoogte verlopend maaiveld. Aan de oostzijde een hoogterras met aansluitend een steilrand; meer richting de Maas geldt een flauw aflopend maaiveld, met hier en daar verlagingen tengevolge van oude beekdalen (Engerd-beek). Nabij de Maas bevinden zich diverse singels.

De grondwaterstroming is dan ook van oost naar west, richting Maas. De van oudsher aanwezige afwateringssloten zijn om het centrum heen geleid. Het gebied wordt niet aangemerkt met een hoge infiltratiemogelijkheid. Incidenteel zal beoordeeld moeten worden waar infiltratie mogelijk is.

Het bebouwde centrum van Tegelen bevindt zich op flauw aflopend maaiveld. Tussen het centrum en de singels nabij de Maas ligt het oude historisch centrum van Tegelen met smalle straatjes (omgeving Hoekstraat).

Uit de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 58 oost, Roermond) blijkt dat het plangebied niet gekarteerd is. In de omgeving van het Maasdal en ten zuiden van Steyl (nabij Nabben en het dal van de Aalsbeek) komen Rooibrikgronden voor. Dit betreft zeer sterk lemig fijne zandgronden.

Op de Bodemkaart is tevens de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Omdat het plangebied gelegen is in een bebouwde omgeving is de grondwaterstand ook niet gekarteerd. Voor de omgeving geldt grondwatertrap VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer dan 80 cm beneden maaiveld gelegen is. De gemiddeld laagste grondwaterstand is meer dan 120 cm beneden maaiveld gelegen. Het gebied kent dus redelijke lage grondwaterstanden.

Uit de Blauwe waarden kaart (behorende bij het POL2006) blijkt dat in het plangebied geen bijzondere blauwe waarden voorkomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Voor de in het plangebied droog gelegen Engerbeek zijn plannen om deze opnieuw als beek (met stromend water) in te richten. Vooralsnog is voor de locatie echter een groenbestemming opgenomen, zodat ter plekke niet gebouwd kan worden.

Ecosystemen

In het plangebied komen volgens de Ecohydrologische Atlas Limburg geen gebieden voor welke hydrologisch gevoelig zijn.

Afvalwater

In het gebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Het geactualiseerde Gemeentelijke Rioleringsplan is in december 2007 door de raad vastgesteld. Hierin zijn een aantal doelen opgenomen waarin ook de principes van vasthouden, bergen, afvoeren, schoon maken en schoonhouden.

Hemelwater

Gelet op de geringe waterdoorlatendheid van het gebied moet gedacht worden aan een combinatie van infiltratie (waar het kan) en benutting van de bergingsmogelijkheden bij nieuwbouwinitiatieven. Infiltratie zal in ieder geval plaats moeten vinden overeenkomstig de richtlijnen van zowel de gemeente (zoals aangegeven in het Integraal Waterplan, de gemeentelijke bouwverordening en het GRP+) als het waterschap. Dit betekent dat hemelwater dient te worden behandeld volgens de trits

vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Voor de ontwikkelingslocaties geldt daarbij als uitgangspunt dat een bui met een kans op voorkomen van eens per twee jaar gedurende 1 uur in het gebied zonder overlast geborgen moet kunnen worden, hetgeen een benodigde berging van 20 mm betekent.

Geldende bouwrechten

In het kader van de locaties waar geldende bouwrechten aanwezig zijn, is nog geen sprake van uitgewerkte bouwplannen. Ten aanzien van deze locaties geldt dat er in het kader van nog te verlenen bouwvergunningen op toegezien wordt dat bovenstaande uitgangspunten in acht genomen worden.

Kerkhoflaan 20 en rotonde De Drink-Industriestraat

Op de locaties Kerkhoflaan 20 en de kruising De Drink-Industriestraat is sprake van bestaande bebouwing en verharding. Er vindt geen toename in verhardings- of bebouwingsoppervlak plaats. Derhalve blijft de bestaande afval- en hemelwaterafvoer behouden en worden geen aanvullende infiltratievoorzieningen gerealiseerd.

Muntstraat 91-97

Voor de locatie Muntstraat 91-97 is een afzonderlijke infiltratieonderzoek uitgevoerd en waterparagraaf²⁴ opgesteld.

Uit het onderzoek blijkt dat infiltratie van afgekoppelde neerslag in de bodem ter plaatse goed mogelijk is gezien de doorlatendheid van de bodem.

Wat betreft een te realiseren infiltratievoorziening kan gekozen worden voor een ondergronds infiltratiesysteem (uit bijvoorbeeld kratten of vergelijkbaar materiaal, eventueel een grindkoffer), of een infiltratieriool of infiltratiegoot. De definitieve keuzen en uitwerking vindt plaats in het kader van het nader uitwerken van het bouwplan en het verlenen van de bouwvergunning.

Om bij excessieve neerslag wateroverlast te beperken, moeten op maaiveldniveau in ieder geval bovengrondse noodoverlaten worden aangebracht. Omdat in de directe omgeving van het plangebied geen (primaire) oppervlaktewater beschikbaar is, zal de overlaat bij voorkeur in een 'regenwater' riool van een gescheiden rioolstelsel moeten worden geloosd. Ter plaatse is echter alleen een traditioneel gemengd rioolstelsel aanwezig.

Overtollige neerslag wordt dus via de noodoverlaten naar de openbare weg afgevoerd om via de straatkolken van het openbaar gemengd rioolstelsel vertraagd afgevoerd te worden naar een RWZI (maximale afvoercapaciteit 1 l/s/ha.).

Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal aandacht worden besteed aan de communicatie naar bewoners over de aan te leggen voorzieningen. Met name diffuse verontreiniging van het grondwater door bijvoorbeeld het gebruik van uitloogbare materialen zoals zink, lood en koper, het wassen van auto's op straat en het ge-

²⁴ Aeres Milieu, Infiltratieonderzoek en waterparagraaf Muntstraat t.h.v. nr. 91, Tegelen, projectnummer AM07076a, d.d. 21 september 2007

bruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen of wegeenzout dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Overleg waterbeheerder

Op 28 november 2005 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de waterbeheerder en de gemeente Venlo. Vervolgens is ook een schriftelijk pré-advies aangevraagd. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft hierop d.d. 1 november 2006 gereageerd. De opmerkingen uit het pré-advies zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in onderhavige paragraaf, danwel de planregels.

Hoogwaterproblematiek

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Wel is een deel van het plangebied gelegen binnen de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met artikel 2a Wbr-gebieden).

De betreffende gebieden zijn vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijk.

Het bouwen in deze gebieden geschiedt overigens op eigen risico. Het rijk, alsmede de provincie en gemeente, zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade, veroorzaakt door hoogwatersituaties.

4.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Gebleken is dat in het plangebied geen kabels of leidingen voorkomen die in het kader van het bestemmingsplan bescherming behoeven.

In het plangebied komen wel verschillende nutsvoorzieningen (in de vorm van onder andere trafo's) voor. Indien deze nutsvoorzieningen een oppervlakte van groter dan 15 m² beslaan, worden deze middels een afzonderlijke bestemming geregeld in het bestemmingsplan.

5. PLANOPZET

5.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Het onderhavige bestemmingsplan betreft overwegend een beheersplan. Dit betekent dat hoofdzakelijk de huidige situatie geconserveerd wordt. De actualisatie van dit deel van het bestemmingsplan is dan ook hoofdzakelijk gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. De huidige bestemmingsplannen dateren van de jaren '50 tot '90. In de tussentijd hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor de bestemmingsregeling niet meer actueel is en aangepast dient te worden.

De ontwikkelingen die in het plangebied plaatsvinden en gaan vinden zijn verbonden aan het Integraal Ontwikkelingsplan Centrum Tegelen. Alleen die ontwikkelingen welke een afzonderlijke procedure hebben doorlopen en waarvoor een bouwvergunning verleend is, zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Voor een concrete beschrijving van deze projecten wordt verwezen naar de hiertoe gevoerde procedures en opgestelde rapporten.

Verder zijn de geldende bouwrechten in het plangebied gehandhaafd, 2 incidentele woningbouwlocaties positief bestemd en wordt middels onderhavig bestemmingsplan de aanleg van de rotonde De Drink-Industriestraat mogelijk gemaakt. Ook is er specifieke aandacht geschonken aan de cultuurhistorische en archeologische waarden welke in gebied aanwezig zijn.

In de reeds eerder voor dit bestemmingsplan opgestelde uitgangspuntennotitie zijn op diverse onderdelen keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn, indien ruimtelijk relevant, vertaald in het onderhavige bestemmingsplan (met name de planregels en verbeelding). Volledigheidshalve wordt hier verwezen naar de betreffende uitgangspuntennotitie (BRO, rapportnummer 211x00464/Te-Up1, d.d. 12 mei 2006).

5.2 Uitgelicht

A. Plangebied

Zoals in paragraaf 1.2 reeds is aangegeven, zijn er enkele locaties uit het plangebied 'geknipt'. Dit betreft de locaties Sint Martinushof, Sint Josephkerk en A&P/ Lucker.

In paragraaf 1.2 is uitgebreid omschreven waarom deze ontwikkelingslocaties niet zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. In het kort komt het er op neer dat nieuwe bouwplannen voor deze locaties nog niet concreet genoeg en haalbaar zijn gebleken om direct positief te bestemmen in voorliggend bestemmingsplan. Voor de locatie Sint Martinushof geldt ook nog dat het voorkeursrecht gehandhaafd dient te blijven.

B. Locaties geldende bouwrechten

In het plangebied bevinden, zich op basis van de vigerende bestemmingsplannen nog enkele geldende bouwrechten. Deze woningbouwtitels zijn in dit bestemmingsplan rechtstreeks gerespecteerd, onder de voorwaarde dat woningbouw stedenbouwkundig gezien verantwoord is op de locatie. De betreffende bouwtitels bevinden zich op de locaties: Gasthuisstraat 104-110, Spoorstraat 5-7, Paul Guillaumestraat nabij 13 en In de Beeten 1-6.

C. Locatie Kerkhoflaan 20

Aan de Kerkhoflaan 20 bevond zich tot voor kort café-zaal De Beugelbaan. De eigenaren van het pand hebben een verzoek ingediend om de café-zaal te verbouwen tot woning, zodat het gehele perceel een woonfunctie gaat krijgen.

Er wordt alleen intern verbouwd, zodat de gevelaanzichten van het pand behouden blijven.

D. Locatie Muntstraat 91-97

De agrarische bestemming ter hoogte van de Muntstraat 91-97 wordt omgezet in een woonbestemming. Ten behoeve van de nieuwe woonbestemming zijn alle noodzakelijke onderzoeken extern uitgevoerd en in onderhavige toelichting verwerkt.

E. Ronde De Drink-Industriestraat

Zoals blijkt uit het Verkeersplan Centrum Tegelen (zie ook paragraaf 3.6 onder B.) is het kruispunt De Drink-Industriestraat een onveilige locatie. In de periode 2001-2003 zijn 18 ongevallen geregistreerd waarvan 3 met letsel. Enkele jaren geleden was het zelfs een black spot. Met de toename van het verkeer op de alternatieve route via de Industriestraat en De Drink zal dit kruispunt naar verwachting nog onveiliger worden. Aanpassing van dit kruispunt is dus noodzakelijk.

Om het kruispunt veiliger te maken wordt een rotonde gerealiseerd. Vanwege de snelheidsreductie en de vereenvoudiging van de verkeerssituatie is een rotonde een prima maatregel. Daarmee wordt de onveiligheid nagenoeg geheel weggenomen. Verder markeert een rotonde op deze locatie de kruising van twee gebiedsontsluitingswegen en vormt aldus een logisch en veilig verdeelpunt waardoor de verkeersstructuur in dit deel van Tegelen meer logisch en duidelijk wordt. Voor de realisatie van de rotonde is aan de noordzijde van het kruispunt inmiddels de nog benodigde grond verworven. Omdat de aanleg van de rotonde niet mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan (en nog een verkeersbesluitprocedure moet worden doorlopen) is de aanleg van de rotonde, welke op korte termijn (najaar 2010) voorzien wordt, opgenomen in onderhavig nieuw bestemmingsplan.

F. Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

In het plangebied, en dan hoofdzakelijk een deel van de als 'oude dorp' en 'dorpsbuurten' aangewezen gebieden, komt een hoge cultuurhistorische en archeologi-

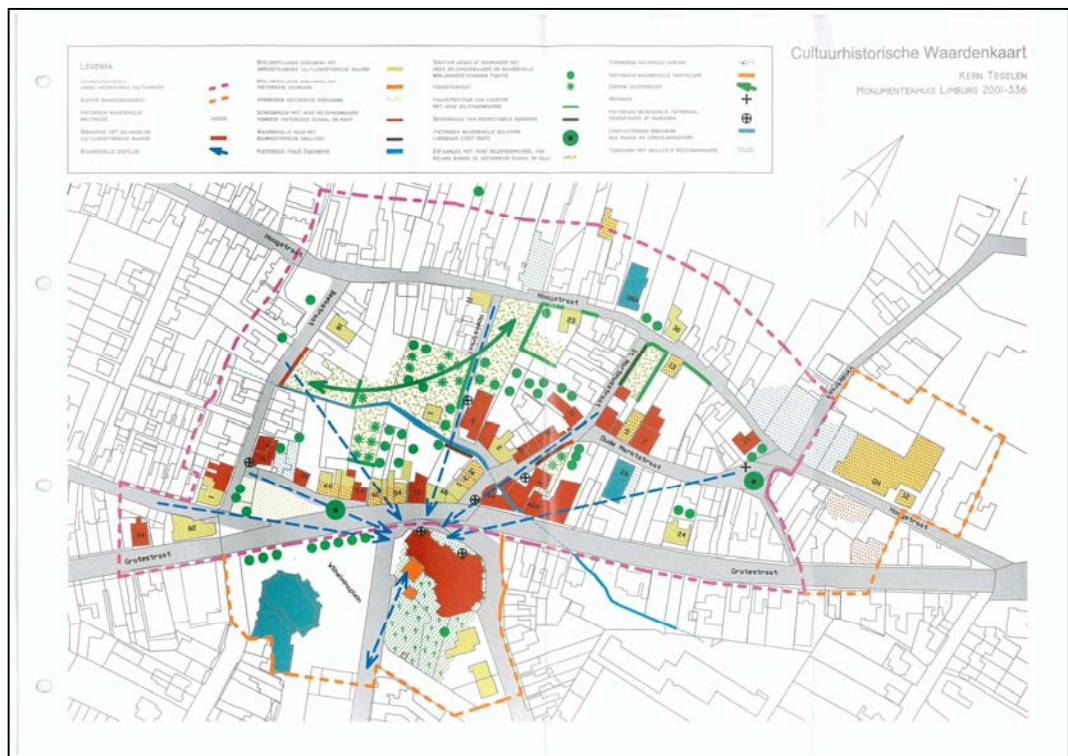
sche waarde voor. In dit gebied is onder andere sprake van gemeentelijke en rijksmonumenten, beeldbepalende panden, waardevolle open erven en tuinen, zichtrelaties op de Sint Martinuskerk en is ook de bedding van de Engerbeek aanwezig. Dit gebied is dan ook gelegen binnen de erfgoed-contour (zoals aangegeven binnen de rapportage 'Een dorpsse enclave in Tegelen, Monumentenhuis Limburg Roermond 2001).

Naast het belang van een duurzame woonfunctie (afhankelijk van betreffende bestemming) is nadrukkelijk ook sprake van zwaarwegende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische belangen.

In het bestemmingsplan is, volgend aan de erfgoed-contour, de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden. In dit gebied mag niet zondermeer gebouwd worden en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is aan een aanlegvergunning verbonden (zie ook paragraaf 5.5).

In het als cultuurhistorisch waardevol te beschermen gebied bevinden zich, zoals reeds aangegeven, enkele open erven en tuinen die als zodanig behouden en beschermd dienen te blijven. Om nieuwe bebouwing in dit gebied tegen te gaan, zijn, mede op basis van een stedenbouwkundige afweging, strakke bouwvlakken om de bestaande bebouwing gelegd. Buiten deze bouwvlakken mag, ter bescherming van de open erven en tuinen, niet gebouwd worden.

Ook ter plaatse van het klooster van de zusters van Benedictinessen is sprake van waardevolle monumentale bomen en monumentale lanen. Ter plaatse is tevens sprake van een historische perceelsgrens en is de bedding van de Engerbeek zichtbaar in het landschap. Om de bestaande bebouwing is een strak bouwblok getrokken, zodat het overige terrein vrij van bebouwing blijft en bestaande waarden behouden kunnen blijven. Dit gebied valt ook onder de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.



Afbeelding 15. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (zie ook bijlage 1)

5.3 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (analoog en digitaal) en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en planregels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding (schaal 1:1.000, in analoge vorm bestaande uit deelkaart A en deelkaart B) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/ of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Binnen de gemeente Venlo is een 'Handboek ruimtelijke plannen versie 2009' opgesteld. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de concept versie van februari 2009.

Verder is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.4 Systematiek van de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.4.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Inhoudelijk is bij enkele begrippen en de wijze van meten aangesloten bij de SVBP2008.

5.4.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan ondermeer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Ook kunnen nadere eisen en/ of een sloopvergunning opgenomen worden.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle hiervoor genoemde elementen te bevatten, dit kan per bestemming verschillen.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, lichtmasten, straatmeubilair,abri's etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffing bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemmingswaarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, cultuurhistorische en archeologische waarden, of de groen- en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven door middel van een aanduiding.

5.4.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels - Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' is het betreffende gebouw of object primair bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuurhistorische en/of monumentale waarden.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' mag alleen worden gebouwd krachtens de onderliggende bestemming en als de bestaande kwaliteit niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling en gevelafwerking met kleur en materiaalgebruik, zulks met inbegrip van waardevolle details.

Algemene bouwregels - Bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de (bebouwde kernen van alle kernen van de) gemeente Venlo, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene regeling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt aangegeven, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te doen gebruiken en/ of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. De specifieke gebruiksregel, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan. In deze bepaling is ook de toverformule opgenomen. Dit is een bepaling, waarmee ontheffing van het algemene verbod verleend moet worden, indien zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is.

Algemene aanduidingsregels

In deze regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de aanduiding 'geluidzone – industrie'.

Voor het ten zuiden van het plangebied gelegen industrieterrein Krekelsberg-Windhond geldt een vastgestelde geluidzone. Deze geluidzone bevindt zich deels over onderhavig plangebied. Geluidsgevoelige gebouwen of functies zijn niet toelaatbaar binnen deze zone, mits uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen en/of functie niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of door het bevoegd gezag een hogere grenswaarde is verleend.

Algemene ontheffingsregels

In deze regeling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze regeling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om de geldende bestemming te wijzigen binnen het op de verbeelding aangegeven gebied met wijzigingsbevoegdheid (wro-zone-wijzigingsgebied).

Ook zijn in deze regels de algemene wijzigingsregels opgenomen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze regeling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, dan wel wijzigingsbevoegdheid, nadere eisen of aanlegvergunning. Hierbij wordt onder andere verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

5.4.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regeling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.5 Beschrijving per bestemming

Agrarisch – Onbebouwd

Gebruik

Weilanden en overige onbebouwde gronden (onder andere volkstuintjes) welke ten behoeve van agrarische activiteiten in gebruik zijn, zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch - Onbebouwd'.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend schuilgelegenheden voor dieren en bergingen ten behoeve van volkstuinten en binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bedrijf

Gebruik

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie. Alle bedrijven buiten het centrumgebied hebben deze bestemming gekregen. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/ bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen in beginsel alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven zich vestigen in een woongebied. Onthefing mag worden verleend voor bedrijven/ bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijven, maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten.

Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie, maar die gelijk gesteld kunnen worden aan inrichtingen als bedoeld in categorie 1 en 2, zijn specifiek benoemd en toegestaan. Dit betreft de bestaande meubelmakerij/ timmerwerkplaats/ restauratietelier Amphion aan de Grotestraat 10/ Hoogstraat 1A en het bestaande aanne-mer- en timmerbedrijf Wiel van Ophoven aan de Grotestraat 10B.

Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze specifieke bedrijven kunnen ter plaatse uitsluitend vergelijkbare bedrijven zich vestigen of bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Voor het tankstation aan de Roermondseweg 71 is een specifieke aanduiding opgenomen vanwege de verleende bouwvergunning voor het oprichten van een tankstation met quick-service op deze locatie. Vigerende rechten zijn, met inachtneming van de verleende bouwvergunning, overgenomen.

Risicovolle inrichtingen (zijnde zogenaamde Bevi-inrichtingen) en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan binnen de bedrijfsbestemming.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen en een bebouwingspercentage weergegeven. Er mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.

Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

De voor de bedrijven (middels een aanduiding op de verbeelding) opgenomen bebouwingspercentages en hoogtematen, zijn zoveel mogelijk gebaseerd op bestaande waarden in het plangebied.

Er wordt geen open opslag toegestaan vóór de voorgevellijn. Het parkeren en manoeuvreren dient op de eigen bedrijfskavel plaats te vinden en bij voorkeur op het achterterrein.

Centrum

Gebruik

De bestemming 'Centrum' is een zogenaamde mengbestemming. Binnen deze bestemming is een veelheid aan functies mogelijk, zoals detailhandel, kantoren, horeca, dienstverlening, bedrijven, wonen, maatschappelijke voorzieningen, etc. De keuze voor een dergelijke bestemming is ingegeven door het feit dat er een duidelijk centrumgebied in Tegelen aanwijsbaar is, waar reeds vele functies voorkomen, maar waar het ook wenselijk is een veelheid van functies mogelijk te maken. Door deze wijze van bestemmen is onderlinge uitwisselbaarheid van functies, onder voorwaarden, mogelijk zonder dat daarvoor een procedure moet worden gevolgd. De omvang van het centrumgebied is gebaseerd op het reeds als zodanig bestemde centrumgebied in het thans nog vigerende bestemmingsplan.

Bestaande woningen (als bedrijfswoning en als hoofdgebruik) zijn toegestaan binnen deze bestemming. Voor de Kerkstraat is het wonen op de begane grond en als hoofdgebruik uitgesloten.

Bouwen

Ten aanzien van de functies detailhandel, bedrijven, horeca categorie 1, 2 en 3, cultuur en ontspanning en wonen, geldt dat alleen de bestaande (op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan) inrichtingen zijn toegestaan. Ten aanzien van enkele functies geldt verder, dat deze alleen op de begane grond en in het hoofdgebouw zijn toegestaan.

Door middel van een aanduiding op de verbeelding is de maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Cultuur en ontspanning

Gebruik

Buiten het als zodanig weergegeven centrumgebied bevinden zich twee horecagelegenheden die hoofdzakelijk gericht zijn op het bieden van ontspanning en vermaak in de vorm van een speelhal/ amusementscenter (Fair Play Center Grotestraat 42 en Flamingo Casino Schoolstraat 1). Aan deze inrichtingen is een afzonderlijke bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend, waarbij speelhallen en amusementscentra specifiek zijn toegestaan. In ondergeschikte vorm zijn horecavoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is door middel van een aanduiding op de verbeelding, het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Detailhandel

Gebruik

Alle niet in het centrumgebied gelegen detailhandelsbedrijven hebben de bestemming 'Detailhandel' toegekend gekregen. Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is door middel van een aanduiding op de verbeelding het maximale bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Dienstverlening

Gebruik

De bestaande dienstverlenende bedrijven, buiten het centrumgebied, hebben de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is uitsluitend dienstverlening toegelaten. Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is door middel van een aanduiding op de verbeelding het maximale bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Gemengd

Gebruik

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor die locaties waar geen specifieke bestemming of centrumbestemming voor toegewezen kon worden. Het betreft in dit geval gebouwen waar, verdeeld over het pand (dus waar geen concrete verdeling is over de verdiepingen en/ of sprake is van hoofdgebruik en ondergeschikt gebruik) verschillende functies worden uitgeoefend.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is door middel van een aanduiding op de verbeelding het maximale bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Groen

Gebruik

Grotere groenstroken (structureel groen) is in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming onder andere bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen, waterpartijen en -lopen, alsmede fiets- en voetpaden.

Bouwen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend bij de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Horeca

Gebruik

Alle niet in het centrumgebied gelegen horecavoorzieningen, zoals fritures en cafés, zijn bestemd als 'horeca'. Toegelaten zijn de horecacategorieën tot en met 2 en tot en met 3. Specifiek voor de locaties waar bedrijfsmatige logiesactiviteiten plaatsvinden is horecacategorie 5 opgenomen.

Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen mag worden gebouwd. De feitelijke situatie op het bouwperceel is op de verbeelding vastgelegd. Daarnaast zijn op de verbeelding, middels een aanduiding, de maximale goothoogte en maximale nokhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede het percentage van het bouwvlak dat mag worden bebouwd.

Kantoor

Gebruik

De bestaande kantoren (niet zijnde een aan huis gebonden beroep zonder een woonfunctie) zijn bestemd als 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening toegestaan.

Op aangewezen plaatsen is wonen op de verdieping toegestaan. Tevens zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is door middel van een aanduiding op de verbeelding het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bruto vloeroppervlak voor kantoren is, mede in het kader van externe veiligheid, gelimiteerd op 1.500 m².

Maatschappelijk

Gebruik

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' gaat het om het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, welzijns- en educatieve dienstverlening, waaronder:

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinderopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- bibliotheken; en/of
- verenigingsleven; en/of
- defensie/militaire zaken.

De bovengenoemde functies zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is. Dit geeft de nodige flexibiliteit.

Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is door middel van een aanduiding op de verbeelding het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Maatschappelijk-Begraafplaats

Gebruik

In verband met het bijzondere gebruik en bijzondere bebouwingsmogelijkheden is aan de begraafplaats aan de Kerkhoflaan een afzonderlijke bestemming toegekend.

Bouwen

Gebouwen zijn alleen in de vorm van bergingen mogelijk. De maatvoering (en inhoud) van deze bergingen is aan een maximum verbonden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen op een minimale afstand van 2 meter uit de perceelsgrenzen gebouwd te worden.

Sport

Gebruik

De in het plangebied gelegen fietscrossbaan en zwemschool/ sauna heeft de bestemming 'Sport'. Binnen de bestemming is uitsluitend het uitoefenen van sportactiviteiten en een sauna toegestaan. Verder zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine, toegestaan.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen mag worden gebouwd. De feitelijke situatie op het bouwperceel is op de verbeelding vastgelegd. Daarnaast zijn op de verbeelding, middels een aanduiding, de maximale goothoogte en maximale nokhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak, alsmede het percentage van het bouwvlak dat mag worden bebouwd.

Verkeer

Gebruik

Alle wegen met een doorgaand karakter zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering, kunstwerken, etc., en tevens groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan en gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Gebruik

Alle overige wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier het verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, kunstwerken, bewegwijzering etc., en tevens groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en garageboxen toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken, zoals straatmeubilair en garageboxen zijn binnen deze bestemming toegestaan evenals gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen. Uitsluitend voor zover nader aangeduid op de verbeelding zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan.

Wonen

Gebruik

Het merendeel van het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaand woongebied. Aan dit gebied is de bestemming 'Wonen' toegekend.

Burgemeester en wethouders zijn binnen de woonbestemming bevoegd ontheffing te verlenen voor het gebruik van woningen en daarbij behorende gronden en bouwwerken voor het in combinatie met het wonen uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover het bedrijven betreft welke genoemd zijn in bijlage 2 van de regels, alsmede bedrijven welke niet in de lijst zijn vermeld, doch naar het oordeel van burgemeester en wethouders, waar het gaat om de verwachting omtrent te duchten gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in de bedrijvenlijst genoemde bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn vanwege de mogelijke hinder voor de omgeving in dit verband niet toegestaan. De hier beschreven ontheffing wordt bovendien alleen verleend c.q. genomen indien:

- de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd; dit is geconcretiseerd door in de doeleinden te bepalen, dat de maximale oppervlakte, die wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen (te berekenen over de begane grond) tot een maximum van 50 m²;
- de beroeps- en/ of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- de beroeps- en/ of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m² etmaalwaarde;
- de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;

- de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/ of pornografisch gebied wordt/ worden uitgeoefend.

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is uitgesloten. Het gebruik van de woning voor kamerbewoning voor meer dan 4 personen is ook uitgesloten, tenzij hiertoe een uitzondering is gemaakt.

Kamerbewoning

Binnen de woonbestemming is kamerbewoning rechtstreeks toegelaten. Kamerbewoning betreft een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

Het maximum van 4 personen is opgenomen om vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening grip te kunnen houden op grootschalige woningsplitsing binnen woongebieden en uitwassen te voorkomen. Woningssplitsing tot en met 4 huishoudens betreft ontwikkelingen op relatief kleine schaal, welke in verhouding tot de bestaande woonomgeving tot relatief weinig problemen, danwel afwijkend gebruik leiden.

Het onderscheid wordt gemaakt uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en is zodoende ruimtelijk relevant. Enkele relevante aspecten zijn:

- kamerbewoning aan meer dan 4 personen per (deel van een) pand kan – mede afhankelijk van het karakter en de schaal van de omliggende bebouwing en buurt tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat leiden;
- de verkeersaantrekkende werking;
- in het openbaar gebied kan onvoldoende ruimte aanwezig zijn om de extra parkeerdruk op te vangen.

Indien de verhuur van kamers door de aard van het gebruik niet valt aan te merken als 'wonen', is sprake van het 'verstrekken van logies'. Het verstrekken van logies valt onder de bestemming 'Horeca, categorie 5'. Het bedrijfsmatig exploiteren kan, mede afhankelijk van het karakter van de buurt en de schaal van de omliggende bebouwing, tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat leiden. Afhankelijk van het aantal kamers kan de verkeersaantrekkende werking dusdanig toemenen dat verkeersoverlast voor de omgeving kan ontstaan. Hierbij kan zich dan te

vens de situatie voordoen dat op eigen terrein en in het openbare gebied onvoldoende ruimte aanwezig is om de extra parkeerdruk op te vangen.

Het verstrekken van logies valt onder de horecabestemming categorie 5 en is afzonderlijk op de verbeelding aangeduid.

Bouwen

Ondanks dat er in onderhavig bestemmingsplan sprake is van één woonbestemming, verschillen de bouwregels binnen deze bestemming per woningtype/ bouwwijze. Dit geldt met name voor de maximale breedte en diepte van de woningen, welke laatste varieert van 10 meter voor aaneengesloten woningen, 12 meter voor half-vrijstaande woningen tot 15 meter voor vrijstaande woningen. De breedte varieert van 10 meter voor aaneengesloten woningen, 15 meter voor half-vrijstaande woningen tot 20 meter voor vrijstaande woningen.

De maximale goot- en nokhoogte, alsmede of er sprake is van grondgebonden of gestapelde woningen zijn, middels een aanduiding, op de verbeelding vermeld.

Op de verbeelding worden de woonpercelen onderverdeeld in:

- een bouwvlak bedoeld voor hoofdgebouwen. Binnen het bouwvlak mogen, naast het hoofdgebouw en rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage van 65% per perceel, bijgebouwen, en aan- en/of uitbouwen worden gerealiseerd;
- een naar de weg gekeerde bouwgrens waarin de voorgevel van de woning zich bevindt.

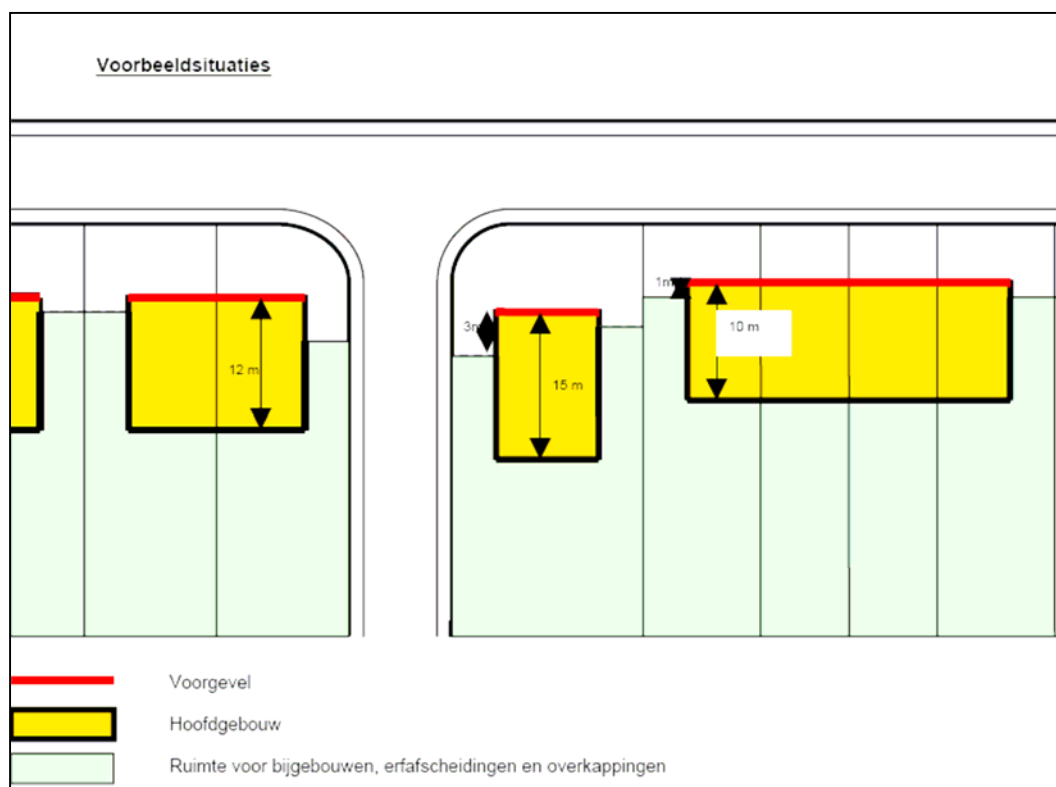
Een voordeel van het aangeven van deze bouwvlakken is dat 'in één oogopslag' blijkt wat waar mag worden gebouwd. Wel zal altijd de verbeelding in samenhang met de regels moeten worden gelezen. Niet alle regels kunnen immers één op één op de verbeelding worden verwerkt.

De situering van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 1 meter vanaf de voorgevel en op 3 meter vanaf de voorgevel aan de hoekzijde ingeval van hoeksituaties.

De maximale oppervlakte van bijgebouwen, voor zover gelegen buiten het bebouwingsvlak voor hoofdgebouwen, wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel en aan het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte van aan- uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 70 m² bij een perceelsoppervlakte van maximaal 500 m² en maximaal 100 m² bij grotere percelen.

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen is aansluiting gezocht bij de Woningwet.

Schematisch is bovenstaand beschreven maatvoering van de bestemming 'Wonen' als volgt weer te geven:



Waarde-Archeologie (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en/ of herstel van archeologische waarden en de bescherming en het behoud in situ van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van – waarde-archeologie - hoge tot middelhoge waarde' voor gebieden van hoge tot middelhoge waarde;
- b. 'specifieke vorm van – waarde-archeologie - lage waarde' voor gebieden van lage waarde
- c. 'specifieke vorm van – waarde-archeologie - archeologische vindplaats' voor archeologische vindplaatsen.

Er mag slechts onder voorwaarden gebouwd worden waarbij:

- bij gebieden met een zeer hoge archeologische waarde een ondergrens voor archeologisch onderzoek geldt van 100 m²;
- voor gebieden met een hoge/ middelhoge archeologische waarde een ondergrens voor onderzoek van geldt 500 m²;

- voor archeologische vindplaatsen én de bijbehorende gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats geen ondergrens voor onderzoek geldt.

De dubbelbestemming kent een aanlegvergunningenstelsel. Een aantal werkzaamheden zijn aanlegvergunningplichtig gemaakt. Ook gelden er specifieke regels voor sloop en kunnen voorwaarden worden gesteld aan een te verlenen bouwvergunning.

Waarde-Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde- Cultuurhistorie' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/ of in deze gronden voorkomende:

- a. cultuurhistorische waarden;
- b. archeologische vindplaatsen, zoals aanwezig ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van – waarde-cultuurhistorie– archeologische vindplaats';
- c. archeologisch zeer hoge waarden, zoals aanwezig ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van – waarde-cultuurhistorie - archeologisch zeer hoge waarde'.

Er mag, onder voorwaarden, slechts gebouwd worden indien het bouwplangebied de oppervlakte ondergrens van 100 m² niet overschrijdt.

Voor archeologische vindplaatsen én bijbehorende gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats geldt geen ondergrens.

De dubbelbestemming kent een aanlegvergunningenstelsel. Een aantal werkzaamheden zijn aanlegvergunningplichtig gemaakt. Ook gelden er specifieke regels voor sloop en kunnen voorwaarden worden gesteld aan een te verlenen bouwvergunning.

Als losse bijlage bij dit bestemmingsplan is een kaart opgenomen waarin, afgeleid van de verbeelding, de verschillende grenzen inzake de dubbelbestemmingen en hierin opgenomen functies, afzonderlijk zijn weergegeven.

5.6 Handhaving

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiend besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt. De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Venlo is neergelegd in de nota Programma-

tisch Integraal Handhaven, door de raad vastgesteld in april 2005. In deze nota is de visie van de gemeente Venlo op handhaving vastgesteld.

Een belangrijke reden tot actualisatie van bestemmingsplannen ligt in het feit dat de vigerende bestemmingsplannen oud, planologisch en juridisch onvoldoende actueel, niet integraal en amper handhaafbaar zijn. Ongewenste ontwikkelingen in het gebied zijn mogelijk, terwijl voor gewenste ontwikkelingen ontheffingsprocedures moeten worden doorlopen.

Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardregels voor bestemmingsplannen in de gemeente Venlo is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planregels dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Ook dienen alleen regels te worden opgesteld, die de gemeente wil handhaven. Teneinde hieraan te voldoen is bij de actualisatie van bestemmingsplannen ervoor gekozen om de planregels zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken. Dezelfde uitgangspunten zijn van toepassing op de verbeelding.

Verder zijn de regels aangepast aan de laatste stand van de jurisprudentie en wetgeving (bijv. Woningwet en nieuwe Wet ruimtelijke ordening). Dit biedt voldoende garanties voor de rechtszekerheid en de flexibiliteit van de nieuwe bestemmingsplannen.

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo toegespitst op het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planregels strikt worden toegepast en gehandhaafd. Goede voorlichting en informatievoorziening dragen bij aan een verbetering in de naleving van de bestemmingsplannen. In het bijzonder wordt daaraan in de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure de nodige aandacht besteed.

Standaard vindt bij de voorbereiding van een planherziening in het kader van deze actualisatie een inventarisatie plaats van het plangebied. De inventarisatie dient echter om de juiste beleidskeuzes te kunnen maken en is niet bedoeld als een uitputtende opsomming van alle soorten aanwezige activiteiten. Deze inventarisatie, gebaseerd op de beschikbare actuele gegevensbestanden en gegevens van opnames ter plaatse, vormt het startpunt voor handhavingactiviteiten op het gebied van de ruimtelijke regelgeving en bouwregelgeving evenals op het gebied van de milieu- en brandveiligheidsregelgeving. De planning van deze handhavingactiviteiten kan worden afgestemd op de planning voor de actualisatie van bestemmingsplannen om

vervolgens te kunnen worden opgenomen in de gemeentebrede handhavingprogramma's.

In de uitgangspunten van het Programmatisch Integraal Handhaven is bepaald dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving omvat toezicht, controle en sanctionering en is altijd gericht op de naleving van wettelijke voorschriften. Overtredingen die in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingprotocollen behandeld. De handhavingprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancyclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

6. UITVOERBAARHEID

Het voorliggende plan is een conserverend bestemmingsplan. Het plan heeft hoofdzakelijk tot doel de bestaande vigerende situatie vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Er worden met het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe voorzieningen, werken of werkzaamheden tot stand gebracht die tot kostenverhaal leiden of anderszins financieel onderbouwd moeten worden.

In het bestemmingsplan wordt wel een aantal onbenutte bestaande bouwtitels bevestigd middels direct positief bestemmen. Ook zijn twee locaties ten behoeve van woningbouw aangewezen. Voor deze bouwlocaties worden geen kosten voorzien die voorkomen op de kostenlijst als bedoeld in de Wro en waarvoor een exploitatieplan benodigd zou zijn om de kosten te kunnen verhalen. Er wordt geen planschade voorzien, omdat de vigerende bestemmingsplanregeling zoveel mogelijk wordt herbevestigd.

Alle eventueel benodigde openbare voorzieningen zijn aanwezig. Ook bestaat er geen behoefte aan het stellen van locatie-eisen en behoeft de uitvoering van de titels geen fasering.

Gezien de overwegend conserverende aard van het bestemmingsplan, heeft de uitvoering van dit plan geen substantiële financiële consequenties voor de financiële middelen van de gemeente Venlo.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Tegelen.

7. INSPRAAK, OVERLEG EN PROCEDURE

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

7.1 Inspraak

Met inachtneming van de Inspraakverordening Venlo hebben de plannen met ingang van 08 februari 2007 gedurende 6 weken (t/m 21 maart 2007) ter inzage gelegen. Binnen de genoemde termijn van 6 weken zijn ingezetenen van de gemeente Venlo en de in de gemeente een belang hebbende (rechts)personen de gelegenheid gesteld om schriftelijk een inspraakreactie op het plan naar voren te brengen. Aan het einde van de inspraakperiode is er een inloopavond georganiseerd.

Ten aanzien van de inspraakprocedure is een 'Eindverslag van de inspraak inzake het voorlopig ontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'' opgesteld. Voor het betreffende eindverslag wordt verwezen naar een afzonderlijke, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage. De uit de inspraak voortvloeiende planaanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

7.2 Overleg

In het kader van (destijds) artikel 10 Bro is het plan aan diverse instanties aangeboden.

Naar aanleiding van het vooroverleg werden reacties ontvangen van:

1. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (PCGP), Postbus 5700, 6202 MA Maastricht; ingekomen d.d. 29 juni 2007;
2. Rijkswaterstaat, directie Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht, ontvangen 25 januari 2007;
3. Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond, ontvangen 26 februari 2007;
4. Pro Rail, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven, ontvangen d.d. 16 februari 2007
5. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo, ontvangen d.d. 15 maart 2007;
6. Waterleidingmaatschappij Limburg, Postbus 1060, 6201 BB Maastricht, ontvangen 20 maart 2007;
7. VAC Wonen Venlo, Dickenslaan 58, 5924 Venlo, ontvangen d.d. 26 maart 2007;

8. Kamer van Koophandel, Postbus 1910, 5900 BX Venlo, ontvangen d.d. 12 april 2007;
9. Essent, Postbus 856, 5201 AW 's-Hertogenbosch, ontvangen d.d. 4 mei 2007;
10. Brandweer regio Noord en Midden-Limburg, Nijmeegseweg 42, 5900 AA Venlo, ontvangen d.d. 5 juni 2008

Een korte samenvatting van de ingediende reacties, voorzien van een gemeentelijk standpunt (commentaar) is opgenomen in het genoemd Eindverslag van de inspraak inzake het voorlopig ontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'. In het verslag is steeds aangegeven of de reactie tot aanpassing van het voorlopig ontwerp bestemmingsplan heeft geleid.

De noodzakelijke aanpassingen zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

7.3 Procedure

Wanneer het overleg over het plan met de burgers (inspraak) en de instanties heeft plaatsgevonden en alle opmerkingen, voor zover noodzakelijk en wenselijk, zijn verwerkt wordt de wettelijke procedure (artikel 3.8 Wro e.v.) gestart.

Wro

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening 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.
- 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.

Voor een beantwoording van de ingediende zienswijzen en de hieruit voortvloeiende planaanpassingen wordt verwezen naar het 'Eindverslag van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Centrum Tegelen'. In het verslag is steeds aangegeven of de zienswijze tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan heeft geleid.

Bijlage 1
Cultuurhistorische waardenkaart kern Tegelen

Cultuurhistorische Waardenkaart

KERN TEGELEN

MONUMENTENHUIS LIMBURG 2001-336

LEGENDA	
ONDERZOEKSGBIED: GRENNS HOOGWAARDIG CULTUURGOED	
BUFFER ONDERZOEKSGBIED	
HISTORISCH WAARDEVOLLE WEGTRACÉS	
BEBOWING MET BELANGRIJKE CULTUURHISTORISCH E WAARDE	
WAARDEVOLLE ZICHTLIJN	
BEELDBEPALENDE BEBOWING MET ONDERSTEUNENDE CULTUURHISTORISCH E WAARDE	
BEELDBEPALENDE BEBOWING MET HISTORISCH E BOUWKERN	
VERDVENEN HISTORISCH E BEBOWING	
SCH EIDSMUUR MET HOGE BELEVINGSWAARDE VANWEGE HISTORISCH E SCHAAL EN MAAT	
WAARDEVOLLE MUUR MET BOUWHISTORISCH E KWALITEIT	
HISTORISCH TRACÉ ENGERBEEK	
SOLITAIR GROEN OF BOOMGROEP MET HOGE BELEVINGSWAARDE EN WAARDEVOLLE BEELDONDERSTEUNENDE FUNCTIE	
HOOGSTAMFRUIT	
HAAGSTRUCTUUR VAN LIGUSTER MET HOGE BELEVINGSWAARDE	
BEUKENHAAG VAN RESPECTABELE OUDERDOM	
HISTORISCH WAARDEVOLLE SOLITAIR E LINDEBOOM (1867-1869)	
ERFAANLEG MET HOGE BELEVINGSWAARDE, VAN BELANG BINNEN DE HISTORISCH E SCHAAL EN MAAT	
VERDVENEN HISTORISCH KERKHOFF	
HISTORISCH WAARDEVOLLE GRAFKELDER	
GROENE HOOFDDRAGER	
WEGKRUIS	
HISTORISCH GEVELSCHILD, PATRONAAL, GEDENKTEKEN OF MARKERING	
CONFLICTERENDE BEBOWING QUA MASSA EN VERSCHIJNINGSVORM	
TERREINEN MET NEGATIEVE BELEVINGSWAARDE	

