



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 1209015

behandeld door de heer R. Pilet

doorkiesnummer +31 77 3599597

besluitdatum 24 april 2018

onderwerp besluit omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 8 september 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woonwenz voor het oprichten van meerdere woningen aan de Stadhoudersstraat 2 t/m 32 (even), Prins Mauritsstraat 54 t/m 68 (even) en Lodewijk van Nassaustraat 1 t/m 14 en 16 t/m 32 (even) te Venlo.

Activiteit

Het project bestaat uit de volgende activiteiten.

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 1.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 2.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat de daartoe aangewezen stukken en voorschriften deel uit maken van de omgevingsvergunning met uitzondering van de erfafscheidingen tussen de percelen en de bergingen op alle percelen. Wij besluiten deze bouwonderdelen verder buiten behandeling te laten, nu deze omgevingsvergunningvrij zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij naar de onderdelen 1 en 2.

Procedure

De aanvraag voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen is bekendgemaakt op www.overheid.nl/gemeentebblad, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij hebben op 16 november 2017 gebruikgemaakt van de mogelijkheid om ontbrekende gegevens op te vragen. Deze mogelijkheid is gebaseerd op artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op 10 januari 2018 zijn de ontbrekende gegevens ontvangen. De laatste gegevens zijn op 16 februari 2018 ontvangen. De stukken zijn voldoende geacht om een

postadres Postbus 3434 CT:LB

postcode 5902 RK Venlo

beslissing op de aanvraag te kunnen nemen. Uiterlijk op 1 mei 2018 moet een beslissing op deze aanvraag zijn genomen en bekendgemaakt.

Zienswijzen

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 1 maart 2018 tot en met woensdag 11 april 2018 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, op grond van de wettelijk voorgeschreven eisen. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt op 6 en 20 maart 2018 en op 3 april 2018. De zienswijzen zijn overwogen en beantwoord in het zienswijzenverslag dat onderdeel uit maakt van dit besluit. De zienswijzen hebben niet geleid tot andere inzichten.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Deze vergunning ligt voor eenieder gedurende zes weken op werkdagen ter inzage vanaf 30 april 2018 tot en met 10 juni 2018 in het Stads kantoor, Hanzeplaats 1 te Venlo. De vergunning is onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepsschrift is ingediend dan wel als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond. Zo lang de vergunning niet in werking is getreden mag er ook geen gebruik van worden gemaakt.

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht, tijdens de periode van terinzagelegging, een belanghebbende, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het voornemen geen, dan wel niet (tijdig), een zienswijze hebben ingebracht, alsmede adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Een voorwaarde voor een ontvankelijk beroep is (in beginsel) dat al een zienswijze werd ingediend. U kunt daarover meer lezen in de brochure 'Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid' die u al bij de ontvangstbevestiging is toegezonden.

Het beroepsschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten. Voor het in behandeling nemen van een beroepsschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Bij een spoedeisend belang bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Ook hiervoor is griffierecht verschuldigd. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, telefoonnummer 088-3612222.

U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten horen bij en maken deel uit van deze vergunning.

Venlo, verzenddatum 30 april 2018

Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Hoofd Team Bouwen en Milieu,

R.W.M. Schipaanboord

Dit besluit is digitaal tot stand gekomen en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 24 april 2018 voor het project het oprichten van meerdere woningen aan de Stadhoudersstraat 2 t/m 32 (even), Prins Mauritsstraat 54 t/m 68 (even) en Lodewijk van Nassaustraat 1 t/m 14 en 16 t/m 32 (even) te Venlo.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

Bijbehorende stukken

- Aanvraagformulier, ontvangen op 8 september 2017
- Rapport - Sonderingen / grondonderzoek - geotechnisch, ontvangen op 16 november 2017
- Rapport - Funderingsadvies, ontvangen op 20 november 2017
- Tekening - Details 41 pagina's D400 ev, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Riolering blok 1 OV-1-1, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Riolering OV-3-1 Blok 3, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Riolering OV-4-1 Blok 4 en 6, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Riolering OV-5-1 Blok 5, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Riolering OV-7-1 Blok 7, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV-110 begane grond + 1e verd Blok 1, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV-111 2e verd + kap Blok 1, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV-130 begane grond + 1e verd blok 3, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV-131 kap blok 3, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV-140 begane grond + 1e verd blok 4 en 6, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV-141 2e verd + kap Blok 4 en 6, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV 150 begane grond + 1e verd blok 5, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV-151 2e verd + kap Blok 5, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV 170 begane grond + 1e verd blok 7, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening OV-171 kap blok 7, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Gevel(s) - doorsnede OV-310 blok 1, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Gevel(s) - doorsnede OV-320 blok 2, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Gevel(s) - doorsnede OV-330 blok 3, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Gevel(s) - doorsnede OV-340 blok 4 en 6, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Gevel(s) - doorsnede OV-350 blok 5, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Gevel(s) - doorsnede OV 370 blok 7, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Berging OV-991, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Berging OV-992, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Berging OV-993, ontvangen op 22 november 2017
- Tekening - Riolering OV-2-1 Blok 2, ontvangen op 10 januari 2018
- Tekening OV-120 begane grond + 1e verd Blok 2, ontvangen op 10 januari 2018
- Tekening OV-121 2e verd + kap Blok 2, ontvangen op 10 januari 2018
- Berekening - Bouwbesluit, ontvangen op 10 januari 2018
- Overig - Notitie infiltratievoorzieningen, ontvangen op 12 februari 2018
- Tekening - Situatie B5.001, ontvangen op 26 februari 2018
- Tekening - Berging dubbel speciaal steenstrips, ontvangen op 16 februari 2018

- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 26 februari 2018
- Rapport - Akoestisch onderzoek, ontvangen op 26 februari 2018
- Rapport - Gevelgeluidweringsonderzoek, ontvangen op 26 februari 2018
- Rapport - Archeologisch Bureau- en Booronderzoek, ontvangen op 26 februari 2018
- Rapport - Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 26 februari 2018
- Rapport - Kwantitatieve risicoanalyse QRA, ontvangen op 26 februari 2018
- Rapport - Doorlatendheidsonderzoek, ontvangen op 26 februari 2018
- Rapport - Verantwoording groepsrisico, ontvangen op 26 februari 2018
- Rapport - Rapportage EV woningbouw, ontvangen op 26 februari 2018

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- De erfafscheidingen tussen de percelen zijn vergunningsvrij op grond van artikel 2, lid 12 Bijlage II Besluit omgevingsrecht.
- De bergingen op alle percelen zijn vergunningsvrij op grond van artikel 2, lid 3 Bijlage II Besluit omgevingsrecht.
- Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'.
- De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft bovengenoemde strijdigheden, bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheid op te heffen door middel van een afwijking van het bestemmingplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.
- Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Het bouwplan valt in een gebied met een regulier welstandsniveau. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 23 januari 2018 advies uitgebracht. De commissie is positief: "de getoonde bakstenen en getoonde dakpan zijn voorstelbaar. De commissie is positief over de erfafscheiding met lage muur en staalnet met begroeiing."
- De aanvraag is voorts getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening gemeente Venlo. Met inachtneming van de voorschriften, is aannemelijk gebleken dat de aanvraag voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Constructieberekeningen en -tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-EN normen en Eurocode moeten tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of de fabricage bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. Berekeningen en tekeningen moeten digitaal worden ingediend via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk 1209015. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.
- Voor bouwnummers 3, 6, 15, 24, 25 en 40 geldt een voorwaarde met betrekking tot de EPC (buitencontrole): Er is een "eigen waarde" ingevuld bij de infiltratie. De meetwaarde voor infiltratie kan alleen gebruikt worden wanneer het gebouw onder een kwaliteitsborgingprocedure wordt gebouwd. In deze procedure dient de specifieke luchtvolumestroom ten gevolge van infiltratie (qv10;spec) te zijn vastgelegd en na oplevering te worden gecontroleerd door meting op basis van NEN 2686.

Onderdeel 2:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit .

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen.

Inhoud aanvraag

De aanvraag voor een omgevingsvergunning ziet toe op het oprichten van meerdere woningen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo. Aangezien het bouwplan betrekking heeft op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels van het geldende bestemmingsplan, is de aanvraag voor de activiteit bouwen bij wet aangemerkt als een verzoek om deze strijdigheid met het geldende bestemmingsplan op te heffen (artikel 2.10, lid 2 Wabo juncto artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).

Beoordeling ruimtelijk kader

Regels bestemmingsplan

Voor het onderhavige gebied geldt het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 september 2013.

Op het onderhavige perceel geldt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'. Op een gedeelte van dit perceel geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de bouwaanduidingen 'gestapeld' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor het wonen in gestapelde woningen.

Verder gelden op het perceel gedeeltelijk de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' en gelden gedeeltelijk de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – lpg' en 'vrijwaringszone – straatpad'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor groenvoorzieningen en plantsoenen met daaraan ondergeschikt onder meer paden en parkeervoorzieningen.

De aanduiding 'veiligheidszone – lpg' is niet van invloed op de aanvraag, omdat ter plaatse van deze aanduiding geen woningen worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – straatpad' geldt dat voor zover bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels, zijn gelegen binnen het aangegeven straatpad, de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte.

Ter plaatse van deze aanduiding geldt de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'. De aanduiding is niet van invloed op de aanvraag voor wat betreft de bestemming 'Wonen', omdat de woningen die hier zijn gepland in overeenstemming zijn met de bestemming 'Wonen' en tevens de hoogte niet wordt overschreden. De aanduiding is wel van invloed voor wat betreft de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – verblijfsgebied', zie hiervoor de onderstaande strijdigheden.

Het oprichten van meerdere woningen is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat:

- binnen de bestemming 'Wonen' gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak en de woningen grotendeels buiten dit bouwvlak zijn gesitueerd (artikel 18.2.1, onder a van het bestemmingsplan);

- binnen de bestemming 'Wonen' grondgebonden woningen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grondgebonden' en deze aanduiding ontbreekt (artikel 18.2.2, onder a van het bestemmingsplan);
- binnen de bestemming 'Groen' het gebruik wonen niet is toegestaan en binnen deze bestemming uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mogen worden gebouwd (artikel 8.1 en artikel 8.2.1, onder a van het bestemmingsplan);
- binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' het gebruik wonen niet is toegestaan en binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – straatpad' geldt dat voor zover bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels, zijn gelegen binnen het aangegeven straatpad, de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte. Een gedeelte van de geplande woningen waar deze aanduiding geldt, heeft de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' en deze bestemmingen laten geen woningen toe (artikel 34.4 van het bestemmingsplan).

Opheffen van de strijdigheid

De activiteit bouwen is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van bovengenoemde strijdigheden door af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat medewerking door afwijking van het bestemmingsplan alleen kan worden toegepast, indien er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het geldende bestemmingsplan dit mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (buitenplanse kleine afwijking; of
3. het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan en het Besluit omgevingsrecht bieden geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert alleen de mogelijkheid om met toepassing van uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen. Het bouwplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo).

Beleidskaders

Er kan medewerking worden verleend aan een formele aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (Woningen Locatie Stadhoudersstraat Blerick, d.d. 26 februari 2018) waarin wordt aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van het planvoornemen worden bestaande portiekflats vervangen door grondgebonden woningen. Het totaal aantal woningen binnen het plangebied neemt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling af. De ontwikkeling sluit aan op de behoefte en een bestaande woningbouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied wordt benut voor herstructurering. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van het Provinciaal

Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de gemeentelijke Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 en de Woonvisie 2016-2021.

De gemeente Venlo heeft de “Ruimtelijke verkenning omgeving Stadhoudersstraat – Dautzenbergstraat in Blerick” opgesteld voor de beoogde herontwikkeling van dit gebied. Hieruit zijn aandachtspunten en randvoorwaarden naar voren gekomen, die sturend zijn geweest voor de verdere planvorming. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan, waarbij op de locatie Stadhoudersstraat in totaal 37 huurwoningen (28 nultredenwoningen; 9 eengezinswoningen) en 10 koopwoningen (eengezinswoningen) worden opgericht. Om deze woningen heen bevindt zich een brede groenstrook, waarin het merendeel van de bestaande bomen worden behouden. Binnen deze groenstrook ligt het gebied dat is aangeduid als ‘veiligheidszone – lpg’.

In het plangebied zullen drie verschillende woningtypen worden gerealiseerd. Aan weerszijden van de Lodewijk van Nassaustraat, aan de Prins Mauritsstraat en aan de westelijke tak van de Stadhoudersstraat zijn de nultredenwoningen gepland. In totaal zijn dit vier blokken rijwoningen, bestaande uit één bouwlaag met een kap. Aan de noordelijke tak van de Stadhoudersstraat is één blok rijwoningen, twee bouwlagen met een kap, gepland. Dit zijn eengezinswoningen bestemd voor verhuur. Twee blokken diepere rijwoningen, twee bouwlagen met een kap, zullen worden gerealiseerd aan of op de Pastoor Stassenstraat. Dit zijn eengezinswoningen, bestemd voor de verkoop.

De bouwmassa van de woningen is in overeenstemming met de woningbouwtypologieën die in de omgeving van het plangebied bestaan. Zo zijn de hoge eengezinswoningen aan de meer voorname bebouwing van de Pastoor Stassenstraat gekoppeld en is de lagere bebouwing richting de Prins Mauritsstraat (één bouwlaag met plat dak) gepland.

Enkel de woningen aan de oostzijde van de Lodewijk van Nassaustraat zijn direct aan de straat gelegen. Tussen de overige woningen en de straat is steeds sprake van een brede groenstrook. Een dergelijke groenstrook is ook aanwezig aan de achterzijde van de woningen aan de oostzijde van de Lodewijk van Nassaustraat. Hier vormt deze groenstrook de overgang tussen de rijwoningen in het plangebied en de royale vrijstaande woningen ten oosten daarvan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan akkoord bevonden.

Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er vanuit het oogpunt van geluid, bodem, archeologie, cultuurhistorie, milieu, luchtkwaliteit, externe veiligheid, parkeren, flora en fauna en (hemel)water geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Voor een uitgebreide toelichting, zie het zienswijzenverslag dat onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van het Raadsbesluit van 25 maart 2015 “Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist”, in werking getreden per 9 april 2015 met terugwerkende kracht tot en met 1 april 2015, is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk (artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5, lid 3 Bor).

Volgens dit besluit is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is en het een initiatief betreft dat past binnen een ruimtelijk kader dat de raad heeft goedgekeurd, zoals een structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan, verkeer- en vervoerplan of woningbouwprogramma. De strijdigheid met het bestemmingplan betreft het oprichten van 47 woningen en bergingen aan de Stadhoudersstraat en Lodewijk van Nassaustraat (sectie L 6830, M 5740, 6113 en 8228) te Venlo. Gebleken is dat het initiatief past binnen de hierboven genoemde kaders. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is niet gebleken dat deze aanvraag zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijke oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het onderhavige plan.

Nota van zienswijzen in het kader de ontwerpomgevingsvergunning uitgebreide procedure ten behoeve van het oprichten van meerdere woningen aan de Stadhoudersstraat 2 t/m 32 (even), Prins Mauritsstraat 54 t/m 68 (even) en Lodewijk van Nassaustraat 1 t/m 14 en 16 t/m 32 (even) te Venlo (zaaknummer 1209015)

Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen, is op 28 februari 2018 gepubliceerd in de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen).

De aanvraag, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 1 maart 2018 tot en met woensdag 11 april 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Stadskantoor, Hanzeplaats 1 te Venlo.

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

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is tijdig gebruik gemaakt door:

- A. De heer H. van der Meij, Prins Mauritsstraat 30, 5923 AZ Venlo (ontvangen 6 en 20 maart 2018)**
- B. De heer J.A.G. Geurts, Frederik Hendrikstraat 4 5923 BR VENLO (ontvangen 3 april 2018)**

Zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen samengevat en worden vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. De voornoemde inspreker is ontvankelijk in zijn zienswijzen.

Vooraf

De samenvatting van de zienswijzen heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen, zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijze A (reclamant heeft bij afgifte zienswijzen zijn punten toegelicht)

Samenvatting:

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het opheffen van de beschermde houtopstand (WOB-verzoek).
2. Reclamant heeft bezwaar tegen de kap van de bomen. Herplant en/of compensatie is niet goed geregeld.
3. Reclamant heeft bezwaar tegen het opofferen van de grond met de bestemming 'Groen' ten behoeve van onderhoudig plan.
4. Reclamant heeft er, gezien het milieu en de maatschappelijke ontwikkelingen, bezwaar tegen dat de woningen van gas worden voorzien.
5. Reclamant heeft er, gezien de maatschappelijke ontwikkelingen, bezwaar tegen dat de woningen dicht tegen het Lukoil tankstation worden opgericht. Het tankstation heeft een

- gasvulpunt. De verwachting is dat dit meer klanten trekt waardoor het vulpunt vaker gevuld moet worden met als gevolg meer explosiegevaar.
6. Reclamant heeft vanuit stedenbouwkundig/architectonisch oogpunt bezwaar tegen de plaatsing van de woningen dichtbij het pand Pastoor Stassenstraat 47. Tevens heeft reclamant bezwaar tegen de woningen vanuit privacyoverwegingen en de te verwachten onveiligheid voor de buurt.
 7. Reclamant heeft bezwaar tegen de communicatie van de Gemeente en Woonwenz over dit plan.
 8. Reclamant heeft bezwaar tegen het sociale- en milieu engagement van Woonwenz en de gemeente (Cradle to Cradle, woonomgeving voor buurt en verdunning).
 9. Reclamant heeft bezwaar tegen de huisnummering aan de Prins Mauritsstraat.
 10. Reclamant heeft bezwaar tegen de uitrit ten behoeve van het achterpad op de Prins Mauritsstraat. De uitrit zal gebruikt worden door fietsers en voetgangers. De fietsers zullen dan fietsend over de stoep de uitrit van perceel Prins Mauritsstraat 30 en 28 gaan gebruiken.
 11. Reclamant heeft er bezwaar tegen dat de gemeente Venlo en Woonwenz met dit plan handelen tegen hun eigen visies in de 'Bouwvisie' en 'jaarverslagen'.

Standpunten gemeente:

1. *Reclamant heeft bezwaar tegen het opheffen van de beschermde houtopstand (WOB-verzoek).*

De ontwerpomgevingsvergunning heeft geen relatie met en ziet niet toe op het opheffen van de beschermde houtopstand. Een reactie op het WOB-verzoek volgt binnen 4 weken na ontvangst van het WOB-verzoek.

2. *Reclamant heeft bezwaar tegen de kap van de bomen. Herplant en/of compensatie is niet goed geregeld.*

De ontwerpomgevingsvergunning heeft geen relatie met en ziet niet toe op het kappen van bomen. De situatietekening geeft op hoofdlijnen weer hoe het plangebied wordt ingericht. Dit achten wij voldoende en is door ons akkoord bevonden.

3. *Reclamant heeft bezwaar tegen het opofferen van de grond met de bestemming 'Groen' ten behoeve van onderhavig plan.*

Het vigerende bestemmingsplan is afgestemd op invulling van hoogbouw met daaromheen een groene openbare ruimte. De initiatiefnemer (Woonwenz) heeft een plan ingediend met een ander woontype (grondgebonden) dat aansluit op de wooneisen van deze tijd. Er is een integraal stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij de kwaliteiten van de reeds aanwezige groene ruimte zoveel als mogelijk gerespecteerd is. De aanwezige groene basiskwaliteit is uitgangspunt geweest voor de nieuwe ontwikkeling. Naar onze mening blijft dit gebied een groene uitstraling behouden. De gemeente maakt voor het openbare groen samen met de omwonenden een inrichtingsplan.

De gemeente Venlo blijft verantwoordelijk voor de openbare ruimte (wegen en groen). Het groen is ook geborgd in de situatietekening behorende bij de omgevingsvergunning. Het bouwplan inclusief het openbare gebied eromheen is reeds akkoord bevonden door de gemeente.

4. *Reclamant heeft er, gezien het milieu en de maatschappelijke ontwikkelingen, bezwaar tegen dat de woningen van gas worden voorzien.*

De vergunde woningen voldoen aan de eisen zoals gesteld in het geldende Bouwbesluit 2012.

5. *Reclamant heeft er, gezien de maatschappelijke ontwikkelingen, bezwaar tegen dat de woningen dicht tegen het Lukoil tankstation worden opgericht. Het tankstation heeft een gasvulpunt. De verwachting is dat dit meer klanten trekt waardoor het vulpunt vaker gevuld moet worden met als gevolg meer explosiegevaar.*

De veiligheid rond het LPG-tankstation aan de Pastoor Stassenstraat is gewaarborgd doordat het bedrijf beschikt over een milieuvergunning waar voorschriften aan zijn verbonden. In deze vergunning is de doorzet LPG gelimiteerd tot 1.000 m³/jaar en zal dus niet onbeperkt kunnen toenemen. Daarnaast is er landelijk een neerwaartse trend in de LPG-verkoop (bron: CBS). De omgeving van een LPG-tankstation wordt verder beschermd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het bouwplan voldoet aan de regels die hierin zijn opgenomen: De woningen blijven buiten de risico-afstanden uit de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het groepsrisico neemt ten opzichte van de vroegere situatie af. In bijlage 5 van de toelichting op het bestemmingsplan staat waarom het groepsrisico verantwoord wordt geacht.

6. *Reclamant heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaar tegen de plaatsing van de woningen (kavel 1 t/m 4) dichtbij het pand Pastoor Stassenstraat 47. Tevens heeft reclamant bezwaar tegen de woningen vanuit privacyoverwegingen en de te verwachten onveiligheid voor de buurt.*

Mondeling heeft reclamant toegelicht dat hij de 4 woningen naast Pastoor Stassenstraat 47 niet in het straatgevelbeeld vindt passen. Wij hebben toegelicht dat dit geen stedenbouwkundig aspect betreft, maar een welstandelijk aspect. De overgang in het straatbeeld aan de Pastoor Stassenstraat is erg abrupt: van vrijstaande vrijesectorwoningen naar flatgebouwen. In de nieuwe situatie is sprake van een meer kwalitatieve uitstraling. Daarnaast zijn de welstandelijke aspecten beoordeeld door de Adviescommissie Welstand en Erfgoed en akkoord bevonden.

De onderdelen van de zienswijze die zien op privacy en onveiligheid zijn niet gemotiveerd. De doelstelling van het planvoornemen is het vergroten van de woon- en leefkwaliteit in de wijk. Hierbij wordt aandacht besteed aan de versterking van de sociale kwaliteit en het creëren van een groene leefomgeving. Dit is tevens aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van de omgevingsvergunning. In de voormalige situatie keek de galerij van het appartementencomplex van 29 woningen uit op de woning van de reclamant. De 16 nieuw te realiseren woningen zijn lager dan het appartementencomplex (6 van de 16 woningen zijn lage levensloopbestendige woningen), en het aantal woningen wordt verlaagd. De koopwoningen van kavel 1-4 volgen de 'bocht' van de pastoor Stassenstraat en zijn op de groenzone georiënteerd. Wij verwachten als gevolg van deze planinvulling geen onevenredige aantasting van de privacy en veiligheid.

7. *Reclamant heeft bezwaar tegen de communicatie van de Gemeente en Woonwenz over dit plan (niet antwoorden e-mail en de aanloop naar het plan).*

Dit onderdeel is zowel bij de gemeente als bij de aanvrager onder de aandacht gebracht, maar heeft geen invloed op het verdere verloop van de procedure.

8. *Reclamant heeft bezwaar tegen het sociale- en milieu engagement van Woonwenz en de gemeente (Cradle to Cradle, woonomgeving voor buurt en verdunning).*

Mondeling is door reclamant toegelicht dat de gemeente Venlo Cradle to Cradle principe hanteert en hij verbaast zich over het feit dat hier woningen met een gasaansluiting worden opgericht. Daarnaast licht hij toe dat de fijnstof toeneemt door de drukte van de A73. Doordat er bomen zijn gekapt binnen het plangebied, kan er minder fijnstof worden opgenomen door het groen.

De vergunde woningen voldoen aan de eisen zoals gesteld in het geldende Bouwbesluit 2012. Door de gekapte bomen kan minder fijnstof worden opgeslagen, echter deze opslag is zeer minimaal. De invloed van groene gebieden zoals stadsparken is beperkt, de concentraties worden hierdoor volgens de huidige schattingen met minder dan 0.5% verlaagd. Deze opslag is derhalve zodanig minimaal dat als gevolg van de planontwikkeling het effect niet onevenredig wordt verkleind.

9. Reclamant heeft bezwaar tegen de huisnummering aan de Prins Mauritsstraat.

De BAG-medewerkers van de gemeente Venlo houden bij het toekennen van een huisnummer rekening met mogelijke bebouwingsplannen in de toekomst. Door deze werkwijze wordt voorkomen dat als ooit sprake mocht zijn van een toekomstige inpassingslocatie, geen omnummering hoeft plaats te vinden.

10. Reclamant heeft bezwaar tegen de uitrit ten behoeve van het achterpad op de Prins Mauritsstraat.

Het achterpad uitkomend op de Prins Mauritsstraat is een voetpad. Dit voetpad komt uit op het openbaar trottoir zoals dat op de meeste plaatsen gebeurt. Fietzers mogen niet op het trottoir. Wij zien dus geen aanleiding om het ontwerp hierop aan te passen. Mensen met een fiets kunnen gebruik maken van bestaande afritten/stoepverlagingen in het openbaar gebied. Dat zou inderdaad mogelijk kunnen betekenen dat zij dan gebruik gaan maken van de afrit voor uw oprit, dit zijn voorzieningen in het openbaar gebied die door iedereen gebruikt mogen worden. Ons beleid is dat we op de hoeken van straten bij onderhoud aan het trottoir een 'stoepverlaging' maken. Bij de oplevering van het plangebied zal op de bewuste hoek een 'stoepverlaging' zijn gerealiseerd.

11. Reclamant heeft er bezwaar tegen dat de gemeente Venlo en Woonwenz met dit plan handelen tegen hun eigen visies in de 'Bouwvisie' en 'jaarverslagen'.

Dit onderdeel van de zienswijze is niet gemotiveerd. De gemeente heeft geen 'Bouwvisie' en Woonwenz geeft aan te handelen in overeenstemming met hun missie. Woonwenz staat voor gevarieerd woningaanbod en betaalbaar wonen.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze B

Samenvatting:

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat de geplande woningen voorzien zullen worden met alleen gasgestookte verwarming. Binnen afzienbare tijd is slechts combinatieverwarming toegestaan, dit is onbegrijpbaar in onze groene gemeente.
2. Reclamant heeft bezwaar tegen het aanzicht vanuit de Pastoor Stassenstraat op dit plan met aan de voorkant koopwoningen met verdieping + een kap (mogelijke dakkapel) waardoor ook de privacy van naastgelegen percelen in het gedrang komt.
3. Reclamant heeft bezwaar tegen de bebouwing dicht bij het tankstation van LUKOIL, waardoor verhoogde frequentie van aanlevering van brandstof meer risico is. De sterke verlichting vermindert het woongenot.
4. Reclamant heeft bezwaar tegen een directe doorgang van uit de Pastoor Stassenstraat naar de Prins Mauritsstraat in verband met gebruik als vluchtweg voor mogelijk criminele personen. Aan de Pastoor Stassenstraat is een ondoordringbare beplanting wenselijk en de verbinding aan de achterzijde kan ook tussen de levensloop bestendige lage woningen gerealiseerd worden zonder dat er een aparte uitgang naar de Prins Mauritsstraat gemaakt wordt. Ook voor onderhoud van het achterliggende terreintje is deze toegang niet nodig, hoogstens een geringe verbreding van de ontsluitingspaden langs en tussen de huizen.

Standpunten gemeente:

1. *Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat de geplande woningen voorzien zullen worden met alleen gasgestookte verwarming. Nu MILIEU met hoofdletters geschreven wordt en er binnen afzienbare tijd nog slechts combinatieverwarming mag worden geïnstalleerd, is dit onbegrijpbaar in onze groene gemeente.*

De vergunde woningen voldoen aan de eisen zoals gesteld in het geldende Bouwbesluit 2012.

2. *Reclamant heeft bezwaar tegen het aanzicht vanuit de Pastoor Stassenstraat op dit plan met aan de voorkant koopwoningen met verdieping + een kap (mogelijke dakkapel) waardoor ook de privacy van naastgelegen percelen in het gedrang komt.*

De koopwoningen met aanzicht aan de Pastoor Stassenstraat kijken niet uit op de naastgelegen percelen en zijn een verbetering ten opzichte van de gesloopte appartementencomplexen. De woningen zijn optimaal georiënteerd om een zo min mogelijk privacy gevoelige situatie te creëren.

3. *Reclamant heeft bezwaar tegen de bebouwing dicht bij het tankstation van LUKOIL, waardoor verhoogde frequentie van aanlevering van brandstof meer risico is. De sterke verlichting vermindert het woongenot.*

De veiligheid rond het LPG-tankstation aan de Pastoor Stassenstraat is gewaarborgd doordat het bedrijf beschikt over een milieuvergunning waar voorschriften aan zijn verbonden. In deze vergunning is de doorzet LPG gelimiteerd tot 1.000 m³/jaar en zal dus niet onbeperkt kunnen toenemen. Daarnaast is er landelijk een neerwaartse trend in de LPG-verkoop (bron: CBS). De omgeving van een LPG-tankstation wordt verder beschermd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het bouwplan voldoet aan de regels die hierin zijn opgenomen: de woningen blijven buiten de risico-afstanden uit de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het

groepsrisico neemt ten opzichte van de vroegere situatie af. In bijlage 5 van de toelichting op het bestemmingsplan staat waarom het groepsrisico verantwoord wordt geacht.

Gelet op de situering van het gebouw van LUKOIL, de afstand van LUKOIL tot de woning van reclamant, het groen en de bestaande en toekomstige bebouwing achten wij het niet aannemelijk dat er sprake is van verminderd woongenot voor reclamant als gevolg van de verlichting van LUKOIL. Los daarvan wordt het voorkomen van lichthinder geregeld via de Wet milieubeheer en staat dit los van deze plannen.

4. *Reclamant heeft bezwaar tegen een directe doorgang van uit de Pastoor Stassenstraat naar de Prins Mauritsstraat in verband met gebruik als vluchtweg voor mogelijk criminele personen. Aan de Pastoor Stassenstraat is een ondoordringbare beplanting wenselijk en de verbinding aan de achterzijde kan ook tussen de levensloop bestendige lage woningen gerealiseerd worden zonder dat er een aparte uitgang naar de Prins Mauritsstraat gemaakt wordt. Ook voor onderhoud van het achterliggende terreintje is deze toegang niet nodig, hoogstens een geringe verbreding van de ontsluitingspaden langs en tussen de huizen.*

De aanvrager dient conform de situatietekening behorende bij de omgevingsvergunning zorg te dragen voor een extensieve robuuste groeninvulling. De overzichtelijke bosschage/groeninvulling met het verlichte achterpad, wordt niet gezien als een uitnodigend potentiële vluchtweg voor criminele personen.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Venlo d.d. 24 april 2018