



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 1312705

behandeld door de heer T van Straaten

doorkiesnummer +31 77 3599588

besluitdatum 14 december 2018

onderwerp besluit omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 16 april 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Bouwmij Janssen B.V. voor het oprichten van 6 woningen aan de Ferdinand Bolstraat 2A, 2B, 4, 4A, 4B en 4C 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.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene plaatselijke verordening Venlo). Zie onderdeel 3.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat de daartoe aangewezen stukken en voorschriften deel uit maken van de omgevingsvergunning. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij naar de hiervoor vermelde onderdelen.

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, te raadplegen via de gemeentelijke website www.venlo.nl/bekendmakingen en de Staatscourant.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 28 augustus 2018 tot en met 9 oktober 2018. Gedurende deze 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 geen gebruik gemaakt.

postadres Postbus 3434 JK
postcode 5902 RK Venlo

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Deze vergunning ligt ter inzage van 18 december 2018 tot en met 28 januari 2018.

De vergunning is onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepschrift is ingediend dan wel als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond. Zo lang de vergunning niet inwerking 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 beroepschrift 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 beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepschrift 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 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 14 december 2018

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



R.W.M. Schipaanboord

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 14 december 2018 voor het project het oprichten van 6 woningen aan de Ferdinand Bolstraat 2A, 2B, 4, 4A, 4B en 4C 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.
- Onderdeel 3: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bijbehorende stukken

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 16 april 2018
- Berekening - Constructie, ontvangen op 16 april 2018
- Berekening - Tekening Bouwbesluit, ontvangen op 16 april 2018
- Berekening MPG, ontvangen op 22 juni 2018
- Rapport - Akoestisch onderzoek, ontvangen op 22 juni 2018
- Rapport - Archeologisch onderzoek - Verkennend booronderzoek, ontvangen op 16 april 2018
- Rapport - Bodem verkennend onderzoek, ontvangen op 16 april 2018
- Rapport - Energieprestatie, ontvangen op 16 april 2018
- Rapport - Natuurwaarden / flora en fauna inspectie, ontvangen op 16 april 2018
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 22 juni 2018
- Rapport - Sonderingen / grondonderzoek - Geotechnisch, ontvangen op 22 juni 2018
- Tekening - Constructie - fundering en verdiepingsvloer B01, ontvangen op 16 april 2018
- Tekening - Details - Zolder verdieping B02, ontvangen op 16 april 2018
- Tekening - Details, ontvangen op 16 april 2018
- Tekening - Gevel(s) en plattegronden VT-01, ontvangen op 22 juni 2018
- Tekening - Gevel(s) plattegronden doorsnedes TO-01, ontvangen op 22 juni 2018
- Tekening - Situatie, ontvangen op 22 juni 2018
- Tekening - Technische plattegronden TO-02, ontvangen op 22 juni 2018
- Verklaring in geval van toekomstige geluidsklachten, ontvangen op 23 augustus 2018

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

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

- Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van de ter plaatse geldende beheersverordening 'Venlo Noord'.
- De aanvraag voor de activiteit bouwen wat betreft de strijdigheden is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van de ter plaatse geldende beheersverordening 'Venlo Noord'. 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 valt binnen een gebied dat in de Welstandsnota Venlo 2013 is aangewezen als een welstandsvrij gebied. Voor het bouwplan gelden geen welstandscriteria.
- De aanvraag is voorts getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Venlo. Het is aannemelijk gebleken dat de aanvraag hieraan voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Constructieberekeningen en –tekeningen van de gevels en de breedplaatvloeren, 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. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.
- Een bouwveiligheidsplan, conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, moet 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage ter controle bij het Team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. Het plan moet digitaal worden ingediend via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 1312705. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van het plan door de toezichthouder bouwen van de gemeente Venlo.

Onderdeel 2:

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

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 6 woningen aan de Ferdinand Bolstraat 2A, 2B, 4, 4A, 4B en 4C te Venlo.

Beoordeling ruimtelijk kader

Regels bestemmingsplan

Voor het onderhavige gebied geldt de beheersverordening 'Venlo Noord', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 september 2015. Op het perceel van de aanvrager geldt volgens de verbeelding van de beheersverordening de enkelbestemming 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3'.

Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor

- het uitoefenen van activiteiten gericht op de (medisch-)sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, culturele functies en sportvoorzieningen, met uitzondering van religie en opvang van speciale groepen (zoals crisisopvang en opvang van dak- en thuislozen en asielzoekers);
- wonen in de vorm van een woonzorgcomplex;
- de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden en archeologische hoge waarden.

De activiteit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat:

- binnen de bestemming 'Maatschappelijk' enkel wonen in de vorm van een woonzorgcomplex is toegestaan, terwijl de aanvraag ziet op reguliere woningen;
- op grond van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie 3' enkel mag worden gebouwd als dit krachtens de onderliggende bestemming (zijnde 'Maatschappelijk') mogelijk is en op grond van de onderliggende bestemming is bouwen niet mogelijk.

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 geldend 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 bestemmingsplan zelf dit mogelijk maakt;
2. het Besluit omgevingsrecht (verder Bor) vergunningverlening mogelijk maakt;
3. het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan heeft geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Ook biedt het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Resteert alleen de mogelijkheid om met toepassing van uitgebreide afwijkmogelijkheid 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 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 en daarom een gewenste ontwikkeling is. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing '6 woningen Ferdinand Bolstraat', opgesteld door adviesbureau Beusmans & Jansen d.d. 22 juni 2018.

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (2014)

De aanvraag heeft betrekking op een perceel binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (hierna: RSV). Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. Binnen het deelgebied Venlo-centrum / Venlo-Noord zijn niet veel plannen gericht op een (redelijk) kleinschalig toevoeging binnen het levensloopbestendige, grondgebonden koopsegment. Ook is initiatief gelegen nabij een bestaande voorzieningenstructuur (minder mobiele doelgroep & draagvlak voorzieningen). Op grond van de RSV bestaan er geen bezwaren tegen de aanvraag.

Dynamische woningbouwprogrammering (2011)

Het gaat feitelijk om het toevoegen van zes nieuwe woningen aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning, hieraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt wel medewerking verleend. Het gaat hier echter om het toevoegen van zes eenheden in Venlo: dit past in principe niet binnen de dynamische woningbouwprogrammering omdat er tot en met 2020 geen ruimte voor nieuwe ontwikkellocatie is. Echter voor ontwikkellocaties die in hoge mate een bijdrage leveren aan de doelen van de stad of als de ontwikkeling nodig is om in de eigen woningbehoefte van een deelgebied te voorzien zijn wel mogelijkheden om medewerking te verlenen. Voorliggende aanvraag geeft reden om vanuit kwalitatief oogpunt medewerking te verlenen omdat deze nodig is in de eigen woningbehoefte van het deelgebied en de aanvrager heeft een onderscheidend product ontwikkeld.

Archeologie

Op grond van de geldende dubbelbestemmingen is een archeologisch onderzoek vereist. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij dit besluit. Het rapport is beoordeeld en akkoord bevonden.

Overige aspecten

Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er vanuit het oogpunt van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieu, cultuurhistorie en archeologie, parkeren, flora en fauna en 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 28 augustus 2018 tot en met 9 oktober 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 geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Er is geen 'verklaring van geen bedenkingen' noodzakelijk zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 3 van het Bor en op grond van het Raadsbesluit van 25 maart 2015 'Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist', afgekondigd woensdag 1 april 2015, in werking getreden 9 april 2015 met terugwerkende kracht tot en met 1 april 2015. 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 6 woningen aan de Ferdinand Bolstraat 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.

Onderdeel 3:

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

1. Overwegingen

De gevraagde activiteit is omgevingsvergunningplichtig. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt aan dat het maken, hebben of veranderen van een uitweg, alleen kan worden geweigerd om redenen welke zijn verwerkt in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Venlo (APV).

APV

In de APV is bepaald dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een uitweg kan worden geweigerd in het belang van (artikel 2:12 lid 1 APV):

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2016

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aantasting van (een van de) bovengenoemde belangen, is de beleidsregel "Beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2016" op 5 maart 2016 in werking getreden. Hier is het plan aan getoetst en de conclusie is dat er geen gronden zijn om de aanvraag voor een uitweg te weigeren.

Conclusie

Om bovengenoemde redenen kan er medewerking worden verleend aan de gevraagde activiteit.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De werkzaamheden aan de uitweg mogen slechts door of in opdracht van het team Realisatie en beheer openbare ruimte worden uitgevoerd.
- De vergunninghouder is verplicht de schade, die door gebruik van de vergunning ontstaat, te vergoeden en voorts de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen, teneinde te voorkomen dat het vergunningverlenend orgaan, dan wel derden, ten gevolge van het gebruik van de vergunning schade lijden.