



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 1293905
behandeld door de heer R. Pilet
doorkiesnummer 077 - 359 9597
besluitdatum 9 mei 2019

onderwerp besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 8 maart 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woonwenz voor het oprichten van drie woningen aan de Van Postelstraat 5, 7 en 9 (sectie A 1723 en 1734) 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. Alle uitbouwen, dakramen en zonnepanelen zijn vergunningsvrij en kunnen in functioneel en bouwkundig opzicht niet onlosmakelijk worden opgericht. Deze onderdelen worden dan ook buiten behandeling gelaten bij de beoordeling op deze aanvraag. 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 in de Staatscourant.

Op 29 augustus 2018 hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ontbrekende gegevens op te vragen. Deze mogelijkheid is gebaseerd op artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De laatste ontbrekende gegevens zijn op 13 februari 2019 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

postadres Postbus 3434 JvdV
postcode 5902 RK Venlo

Zienswijzen

De ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van woensdag 20 maart 2019 tot en met dinsdag 30 april 2019. 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.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Deze vergunning ligt ter inzage met ingang van maandag 13 mei 2019 tot en met zondag 23 juni 2019 in het Stads kantoor, Hanzeplaats 1 te Venlo. Indien tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de daartoe bevoegde rechter, treedt deze vergunning echter pas in werking zodra hierover een afwijzende beslissing is genomen door de voorzieningenrechter of op een door de voorzieningenrechter bepaald moment.

De vergunning is onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroep schrift 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 door 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, de dagtekening, de 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 - 361 2222. 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.

Bijbehorende documenten

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

Venlo, verzenddatum 10 mei 2019

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



Y.M.G. Michels

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 9 mei 2019 voor het project het oprichten van drie woningen aan de Van Postelstraat 5, 7 en 9 (sectie A 1723 en 1734) 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 omgevingsvergunning, ontvangen op 8 maart 2018
- Berekening - Constructie, ontvangen op 8 maart 2018
- Berekening - Daglichttoetreding, ontvangen op 8 maart 2018
- Berekening - EPC, ontvangen op 8 maart 2018
- Berekening - Spuicapaciteit, ontvangen op 8 maart 2018
- Berekening - Ventilatie, ontvangen op 8 maart 2018
- E-mail - Infiltratiecapaciteit, ontvangen op 14 maart 2019
- Overig - Kunststof fundatieblokken fundering, ontvangen op 8 maart 2018
- Peilhoogte, ontvangen op 5 maart 2019
- Rapport - Akoestisch onderzoek, ontvangen op 19 februari 2019
- Rapport - Archeologie, ontvangen op 5 maart 2019
- Rapport - Rapportage MPG, ontvangen op 22 februari 2019
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 18 april 2019
- Tekening - Constructie, ontvangen op 8 maart 2018
- Tekening - Details berging, ontvangen op 8 maart 2018
- Tekening - Details fundering berging, ontvangen op 8 maart 2018
- Tekening - Fundering - plattegronden - bouwbesluit - Details, ontvangen op 8 maart 2018
- Tekening - Gevel(s) - Doorsneden - Plattegrond - Situatie - 3D voor- en achterzijde, ontvangen op 13 februari 2019
- Tekening - Plattegrond - Gevels - Fundering Buitenberging enkel, ontvangen op 8 maart 2018
- Tekening - Plattegrond - Gevels - Fundering Buitenberging dubbel, ontvangen op 8 maart 2018.

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

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

- Op grond van artikel 2.1 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.3 Besluit omgevingsrecht (Bor) is geen omgevingsvergunning voor onderdelen van de aanvraag vereist, indien die onderdelen in functioneel en bouwkundig opzicht niet onlosmakelijk zijn op te richten en worden genoemd in artikel 2 of 3 Bijlage II Bor.
- Voor de volgende onderdelen van de aanvraag geldt geen vergunningplicht voor de activiteiten bouwen en planologie en zijn dan ook verder buiten behandeling gelaten:
 1. de uitbouwen en bergingen (artikel 2 lid 3 Bijlage II Bor);
 2. de dakramen (artikel 2 lid 5 Bijlage II Bor);
 3. de zonnepanelen (artikel 2 lid 6 Bijlage II Bor).
- Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en verbeelding van de ter plaatse geldende beheersverordening 'Venlo Noord'.
- De aanvraag voor de activiteit bouwen is wat betreft deze strijdigheden bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van de ter plaatse geldende beheersverordening. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 2.10 lid 2 Wabo.
- Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van de beheersverordening. 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 en het Bouwbesluit 2012. Het is voldoende aannemelijk gebleken dat de aanvraag hieraan voldoet.

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 1293905. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken door de constructeur van de gemeente Venlo.
- Een sonderingsrapport moet tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden bij het Team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. Dit rapport moet digitaal worden ingediend via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 1293905. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van dit stuk door de constructeur van de gemeente Venlo.

Onderdeel 2:

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

Inhoud aanvraag

De aanvraag voor een omgevingsvergunning ziet toe op het bouwen van drie grondgebonden huurwoningen aan de Van Postelstraat 5, 7 en 9 (sectie A 1723 en 1734) te Venlo. Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Regels bestemmingsplan

Op onderhavige locatie geldt de beheersverordening 'Venlo Noord', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2015.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van de beheersverordening 'Venlo Noord' de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor wonen, tuinen, erven en onbebouwde erven en de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische hoge en cultuurhistorische waarden.

Het bouwen van drie woningen is in strijd met de regels van de beheersverordening, omdat:

- binnen de bestemming 'Wonen' geen nieuwe woningen mogen worden opgericht met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen en op de locatie van het bouwplan geen sprake is van vervangende nieuwbouw. Het betreffen braakliggende percelen (artikel 9.2.2 onder b en artikel 13.2.1 onder a van de beheersverordening);
- binnen de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m² van het betreffende archeologische waardegebied overschrijft met 43 m² en bouwen bij overschrijding van deze ondergrens slechts is toegestaan als de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden (artikel 13.2.1 onder b en c van de beheersverordening).

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 de ter plaatse geldende beheersverordening.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald, dat aan een dergelijke afwijking slechts kan worden meegewerkt als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan zelf dit mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
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

De beheersverordening voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om bovenstaande strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen

mogelijkheid om medewerking te verlenen aan deze aanvraag. Daarom resteert slechts de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met de beheersverordening 'Venlo Noord' op te heffen. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Beoordeling afwijkingsmogelijkheid

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 'Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Van Postelstraat (ong.) te Venlo', opgesteld door adviesbureau BRO d.d. 19 februari 2019 met kenmerk P01272_3. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Hieronder volgt en afweging van de relevante beleidsaspecten.

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

De 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – ruimte binnen grenzen' (hierna: de structuurvisie) is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014 en bevat het ruimtelijke beleidskader van de gemeente Venlo dat primair op deze aanvraag van toepassing is. De locatie van de aanvraag ligt volgens deze structuurvisie binnen de stedelijke contour. 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. Het streven is een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet de uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door onder andere hergebruik (hetzelfde vastgoed, andere functie) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Het aanpassen van bestaande gebouwen of gebieden heeft de voorkeur. Onderhavig plan past in deze lijn en voorkomt en draagt bij aan passende levensloopbestendige woonvormen voor het toenemend aantal (kleine) huishoudens.

Woonvisie 2016-2021

In de gemeentelijke Woonvisie 2016-2021 (hierna: de woonvisie) is het regionale volkshuisvestingsbeleid uit de 'Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg' nader uitgewerkt (welke is gebaseerd op het Provinciaal Omgevingsplan 2014, POL 2014).

De uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering vertalen het kader voor nieuwe woningen uit de woonvisie. Bij nieuwe woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat in principe geen medewerking wordt verleend aan plannen voor nieuwe woningbouw. Aanvrager heeft echter op basis van gemaakte afspraken een strategische reserve (woningcontingenten), omdat aanvrager meer eenheden heeft gesloopt dan teruggebouwd bij herstructureringsprojecten. Deze reserve is bestemd voor het terugbouwen van sociale huurwoningen in de periode tot aan 2030. Zo blijft een gelijke hoeveelheid eenheden beschikbaar.

Daarnaast is in de woonvisie de wens opgenomen, dat de toenemende woningbehoefte voor de komende vijftien jaar met name in het stedelijk gebied (centrum Venlo Blerick en de woonwijken rond het centrum) worden geacommodeerd en daar woningen worden ontwikkeld met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt). Hierbij wordt gelet op een goede balans tussen koop en huur. Uit de woonvisie volgt ook, dat bij nieuwbouw levensloopbestendig bouwen wordt nagestreefd. Tot slot is het plan ook opgenomen in de projectenlijst van de Prestatieafspraken 2018 (november 2017). Het oprichten van de drie

gevraagde woningen draagt bij aan het bovengenoemde en kan worden aangemerkt als een gewenste ontwikkeling.

Stedenbouw

Het al jaren braakliggende terrein wordt ingezet ten behoeve van woonbebouwing, zodat de straatwand aan de oneven zijde van de Van Postelstraat te Venlo op een positieve wijze wordt afgerond. In de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimte voor de woningen, tot aan de Van Postelstraat, gebruikt als voortuin. Deze voortuintjes voegen een groene kwaliteit toe aan de straat. De rooilijn is een belangrijk inpassingselement in de straat. De bakstenen muurtjes in de rooilijn van de voortuinen benadrukken de rooilijn, waardoor deze herkenbaar is. Zo vindt het plan aansluiting bij de rest van de straat. Qua bebouwingskarakteristiek vinden de drie woningen aansluiting, bij de aan de overzijde van de straat gelegen, seniorenwoning die eveneens bestaan uit een laag met kap.

Hoewel het stedenbouwkundig wenselijk is om de bebouwing aan te sluiten op de bestaande woning van Van Postelstraat 11, heeft de aanvrager voldoende onderbouwd dat dit niet mogelijk is, omdat het diverse bouwkundige beperkingen met zich meebrengt. Derhalve bestaan er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen de aanvraag.

Archeologie en cultuurhistorie

Ten behoeve van deze aanvraag is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek wordt het advies om de vrijgestelde verstoringsdiepte bij te stellen tot circa 20,6 meter boven Normaal Amsterdams Peil (NAP) overgenomen. Dit betekent dat bodemingrepen tot maximaal 1,1 meter beneden het huidige maaiveld mogelijk zijn. Met een funderingsdiepte van circa 0,8 meter en een daaraan gekoppelde bodemverbetering zou dit voldoende moeten zijn om de huidige planontwikkeling zonder verder noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren. Het plangebied is voor de voorgenomen ontwikkeling dan ook archeologisch worden vrijgegeven.

Wat betreft de aspecten met betrekking tot cultuurhistorie (gebouwd erfgoed, landschap) bestaan geen bezwaren tegen het oprichten van drie grondgebonden woningen, omdat in het plangebied en de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Parkeren

Voor het realiseren van drie nieuwe (levensloopbestendige) huurwoningen geldt een parkeernorm van vijf parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van vijf personenauto's aan de woningzijde langs het trottoir.

Geluid

Ten behoeve van deze aanvraag is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van het bouwplan voor het pand aan de van Postelstraat te Venlo', van 2 januari 2019 met kenmerk Pos.Ven.18.AO BP-01, is beoordeeld en akkoord bevonden. Op basis van deze rapportage kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanuit geluidskundig perspectief bestaan dan ook geen bezwaren tegen het oprichten van drie woningen.

Overige aspecten

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

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van woensdag 20 maart 2019 tot en met dinsdag 30 april 2019 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

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 bouwplan 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. Het bouwplan past binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014, de Woonvisie 2016-2021, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2016, en de dynamische woningbouwprogrammering. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is gebleken dat deze aanvraag niet 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.