



GEMEENTEBESTUUR

ons kenmerk 1470612

behandeld door de heer N Bel Hadj

doorkiesnummer +31 77 3596514

besluitdatum 5 november 2019

onderwerp besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 19 april 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Bouwbedrijf aan de Stegge Twello B.V. voor het oprichten van een parkeergarage aan de Valuasstraat 26A 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 uitmaken 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 en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

postadres Postbus 3434

postcode 5902 RK Venlo

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 1 augustus 2019 tot en met 11 september 2019.

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.

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.

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 al bij de ontvangstbevestiging is toegezonden.

Het beroepschrift 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 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.

Bijbehorende documenten

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

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Venlo,
de secretaris,

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 5 november 2019 voor het project het oprichten van een parkeergarage aan de Valuasstraat 26A 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 19 april 2019
- Tekening - trappen, ontvangen op 19 april 2019
- Tekening - Constructie - Ontwerp, ontvangen op 10 mei 2019
- Rapport - Funderingsadvies, ontvangen op 10 mei 2019
- Rapport - Natuurwaarden / flora en fauna, ontvangen op 3 juni 2019
- Tekening - Situatie, ontvangen op 3 juli 2019
- Rapport - Akoestisch onderzoek, ontvangen op 3 juli 2019
- Onderzoeksrapport stikstofdepositie met werknummer I44 d.d. 9-10-2019, ontvangen op 23 oktober 2019
- Tekening - Bestektekening met bladnummer 18031-D02 d.d. 23-10-2019, ontvangen op 24 oktober 2019
- Tekening - Details met bladnummer 18031-D10 d.d. 23-10-2019, ontvangen op 24 oktober 2019
- Tekening - Inrichtingsplan d.d. 9-10-2019, ontvangen op 24 oktober 2019
- Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatieplan (BLCV- plan), ontvangen op 4 juli 2019
- Brandveiligheidsrapport met referentie 20102063 /15887 d.d. 16-4-2019, ontvangen op 19 april 2019
- Nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 3.10, lid 1, sub b, Wabo ten behoeve van het project het oprichten van een parkeergarage aan de Valuasstraat 26A te Venlo.
- Ruimtelijke onderbouwing 'Parkeergarage Blok van Gendt', ontvangen op 31 oktober 2019, imro-code NL.IMRO.0983.OV201911VALUAS26A-VA01.

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 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Q4'.
- Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheid op te heffen door middel van een afwijking van het bestemmingsplan 'Q4'. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel nummer 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 waar het Beeldkwaliteitsplan Q4 van toepassing is. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 28 mei 2019 een positief advies uitgebracht; *'Gebiedskarakteristiek: Q4 is een gebied in het centrum van Venlo dat ingeklemd ligt tussen Parkstraat, Lomstraat, Peperstraat en de Maas. Het is een centrumwijk die de schakel is tussen de Venlose binnenstad, de Maas en de groene omgeving van het Wilhelminapark. De bebouwing biedt ruimte voor wonen en werken en heeft een karakteristieke architectuur, passend bij de buurt. De grote diversiteit aan gevels en kleurgebruik, refereert aan de beleving van de negentiende eeuw en past bij het huidige (bijna pittoreske) straatkarakter. Het stratenpatroon is gebaseerd op het Middeleeuwse stratenpatroon. Er ontstaan bijzondere gevelbeelden, waarbij op enkele plekken de woningen smaller lijken dan ze daadwerkelijk zijn. Achter de verschillende geveltjes liggen ruime, eigentijdse woningen. Voor de vormgeving van de bebouwing zijn per deelgebied maatregelen opgenomen in de diversen uitwerkingsplannen. In een eerder informeel overleg d.d. 19-2-2019 heeft commissie aangegeven dat het een goed uitgangspunt is en om nadere uitwerking gevraagd van de diepte van de lamellen en van de doorkijk van de wokkel van verdieping naar verdieping. Verder hebben ze aangegeven om bij de entree meer metselvlak zij en bovenkant en minder Cortenstaal uit te voeren. Ook de reclameaanduiding zou beter uitkomen op het metselwerkvlak in losse letters. Bij de uitgangsgevel bij de aanzet tussen de woning en de parkeergarage beter reageren. Een vriendelijker poort naar de pluktuin is ook gewenst. Daarnaast is er een advies om de roosters waarover de auto's rijden te heroverwegen in verband met geluidsproductie voor omwonenden. In het overleg van d.d. 28-5-2019 is het formeel plan besproken en de commissie geeft aan dat de eerdere opmerkingen zijn overgenomen en uitgewerkt op tekening. De commissie vraagt kleur - en materiaal monsters te overleggen van baksteen, Cortenstaal look lamellen, natuurstenen dorpels en muurafdekkers'. Dit advies is overgenomen.*
- De aanvraag is voorts getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk gebleken dat de aanvraag hieraan voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- een veiligheidsplan, ingevolge artikel 8.7 van het geldende bouwbesluit, dient ter controle te worden ingediend. Het veiligheidsplan moet drie weken vóór de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling ter controle bij het Team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. Het plan moet digitaal worden ingediend via info@venlo.nl onder vermelding van het kernmerk 1470612. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van het plan door de toezichthouder van de gemeente Venlo.

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 bouwen van een parkeergarage.

Beoordeling ruimtelijk kader

Regels bestemmingsplan

Voor het onderhavige gebied geldt het bestemmingsplan 'Q4', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 juli 2008 en in werking getreden op 16 april 2009.

Op het perceel van de aanvrager geldt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Q4', de bestemming 'Gemengd-uit te werken'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor een ondergrondse parkeergarage.

Het realiseren van een bovengrondse parkeergarage op deze locatie is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat binnen de geldende enkelbestemming alleen een ondergrondse parkeergarage is toegestaan. Tevens geldt op grond van artikel 7.3 van de bestemmingsplanregels een bouwverbod, omdat er geen door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan van kracht is geworden/geen ontwerp uitwerkingsplan ter visie heeft gelegen.

Opheffen van de strijdigheid

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 afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Ook biedt het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Resteert alleen de mogelijkheid om met toepassing van uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheid 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 'Parkeergarage Blok van Gendt', opgesteld door Bro Tegenen, rapportnummer P01669, d.d. 31 oktober 2019.

Stedenbouw

De locatie aan de Noord-Buitensingel wordt gekenmerkt door karakteristieke panden met een rijke detaillering en bijzondere dakvormen.

Van belang is een goede uitstraling aan de straatzijde en een passende aansluiting op de aangrenzende panden.

Met het plan wordt de straatwand aan de Noord Buitensingel weer afgebouwd.

De bouwmassa van de parkeergarage is visueel verkleind door een duidelijke plint (gevel begane grond) te maken in een passend materiaal dat aansluit bij de (historische) omgeving. Door deze plint te onderbreken ontstaat er een geleding (geen lange doorlopende muur). Door ritmiek van open en dicht, materiaalgebruik en detaillering wordt een deels transparante en interactieve kwaliteit bereikt. Het plan is daarmee van voldoende stedenbouwkundige kwaliteit.

Geluid

Ten behoeve van het initiatief is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage "Akoestisch onderzoek in het kader van een ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van een parkeergarage aan de Valuasstraat - Noord Buitensingel te Venlo d.d. 3 juni 2019 met kenmerk Blo.Ven.19.AO BP-02" is beoordeeld en is akkoord bevonden.

Parkeren en Verkeer

Vanuit Parkeren en Verkeer wordt er positief geadviseerd. Per saldo worden er geen parkeerplaatsen toegevoegd in het gebied Centrum Noord maar verschuift een deel van de capaciteit van de Lage Loswal naar de Noord Buitensingel.

Overige aspecten

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

De ruimtelijke onderbouwing is ondergeschikt gewijzigd in paragraaf 4.6 en in bijlage 4. Hierin was bij de ontwerp onderbouwing per abuis vermeld dat het gaat om 120 bewegingen in en uit op zondag tot en met vrijdag en 300 in en uit op zaterdag. Dat moet dus zijn 240 respectievelijk 600. Opmerking verdient hierbij dat in de beoordeling van de verkeerskundige situatie en in de milieuonderzoeken wél van de juiste aantallen is uitgegaan. De verschrijving in paragraaf 4.6 en bijlage 4 heeft dan ook geen consequenties voor de conclusie dat het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. De ruimtelijke onderbouwing en bijlage 4 zijn hierop tekstueel aangepast.

Ook zijn er aanvullende Aeriusberekeningen bijgevoegd waaruit blijkt dat er ter plaatse van Natura 2000-gebieden geén bijdrage hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar berekend wordt als gevolg van het verkeer van/naar de parkeergarage Blok van Gendt. De berekeningen voor de aanlegfase en de gebruiksfase zullen worden bijgevoegd en maken onderdeel uit van de aangepaste ruimtelijke onderbouwing.

Er is veel aandacht besteed aan het ontwerp van de garage en de inpassing ervan op de locatie. Een belangrijk voorbeeld hiervan is de groene invulling van het deel rondom de wokkel. Naar aanleiding van een ingediende en toegekende zienswijze, draagt de ontwikkelaar zorg voor extra groeninvulling ter plaatse van de zijgevels en het onderhoud hiervan. Zie hiervoor ook de hierop ondergeschikt aangepaste ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 1 augustus 2019 tot en met 11 september 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 drie zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning waarvan zienswijze C deels wordt overgenomen.

De nota van zienswijzen is bijgevoegd en maakt onderdeel uit 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 er een 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 bestemmingsplan betreft het feit dat het oprichten van een bovengrondse parkeergarage aan de Valuasstraat 26A (sectie I 7163) te Venlo niet binnen de bestemming 'Gemengd-uit te werken' past.

Gebleken is dat het initiatief past binnen de hierboven genoemde kaders. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet noodzakelijk.

De gemeenteraad heeft op 20 december 2017 ingestemd met het strategisch advies, de visie op doorontwikkeling en de daarop gebaseerde herprogrammering van de ontwikkellocaties in Q4 en Maaswaard. Daarvan maakt de parkeergarage Blok van Gendt onderdeel uit.

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.

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet onder andere toe op het veranderen van een uitweg aan de Noord Buitensingel (sectie I 7163) te Venlo.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Toetsingskader

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, kan alleen worden geweigerd om redenen die zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Venlo (APV). Voor de gevraagde uitweg is een omgevingsvergunning nodig (artikel 2:12 lid 1 APV).

Verder is in de APV bepaald, dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een uitweg kan worden geweigerd in het belang van (artikel 2:12 lid 3 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 omgevingsvergunning activiteit inrit 2016' (hierna: de beleidsregel), op 5 maart 2016 in werking getreden.

Belangenafweging

In deze beleidsregel is aangegeven dat een aanvraag om een omgevingsvergunning onder andere moet worden geweigerd indien dit van belang is voor de bruikbaarheid, veilig en doelmatig gebruik van de weg (artikel 2:12, lid 3, sub a en b).

Ten aanzien van bovenstaande wordt gekeken naar de "nieuwe" situatie. Ook is de hoeveelheid verkeer en de benodigde maatregelen in de buurt om deze goed af te wikkelen, meegenomen. Er is al een uitweg aanwezig aan de Noord Buitensingel maar de plek van de uitweg verandert (verschuift). Conform het nieuwe plan wordt deze inrit smaller. Tevens worden nieuwe langspaarkeerplaatsen aangelegd richting de Hogeweg waardoor de "te verwijderen plaatsen" van de nieuwe inrit gecompenseerd worden. Ter plekke is geen groenvoorziening aanwezig.

Afmetingen:

- De verschoven inrit aan de Noord-Buitensingel mag conform het beleid bij een perceelbreedte van +40m maximaal 6m breed zijn en vanuit verkeer in deze situatie minimaal 3m, e.e.a. om een goede uitstroom van deze parkeervoorziening te bevorderen. De inrit voldoet conform de tekening.
- De inrit in de Valuasstraat is nodig om de garage en het perceel te kunnen ontsluiten welke noodzakelijk is ten behoeve van het plan. De perceelbreedte is circa 7m. Er is één inrit toegestaan van maximaal 3m. De inrit voldoet conform de tekening.

Voorgaande houdt in dat de aanvraag voldoet aan de Beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2016.

Uit de beoordeling is gebleken dat de aanvraag niet leidt tot aantasting van de bovengenoemde belangen.

Conclusie

Om bovengenoemde overwegingen kan medewerking worden verleend aan de gevraagde activiteit.