



GEMEENTEBESTUUR

ons kenmerk 2020-2062
behandeld door I. Dortmans
doorkiesnummer +31 77 359 63 97
besluitdatum 15 februari 2022

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 11 december 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van CBH Hout Blerick B.V. voor het oprichten van 7 woningen en het aanleggen van een toegangsweg aan de Holleweg 2, 2A, 2B, 2C, 2D, Springbeekweg 4 en 6 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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1, sub b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). 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 <https://www.venlo.nl/officialle-bekendmakingen>, en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo

Op 15 maart 2021 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 ontbrekende gegevens zijn op 19 mei 2021 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 27 juli 2021 tot en met 6 september 2021. 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

Het besluit treedt in werking zodra de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt zes weken na de ter inzage legging van dit besluit. Dit besluit is ter inzage gelegd op 22 februari 2022.

Indien tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de daartoe bevoegde rechter, treedt dit besluit echter pas in werking zodra hierover een afwijzende beslissing is genomen door de voorzieningenrechter of op een door de voorzieningenrechter bepaald moment.

Het besluit 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 dit besluit geheel is afgerond. Zo lang het besluit niet in werking is getreden mag er ook geen gebruik van worden gemaakt.

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan een belanghebbende alsmede iedereen die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

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 088-3612222.

U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via www.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 15 februari 2022 voor het project het oprichten van 7 woningen en het aanleggen van een toegangsweg aan de Holleweg 2, 2A, 2B, 2C, 2D, Springbeekweg 4 en 6 te Venlo.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- Onderdeel 3: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

Bijbehorende stukken

- Nota van zienswijzen d.d. 3 februari 2022
- Rapport - Energieprestatieberekening, ontvangen op 11 december 2020
- Rapport - Aeries-berekening, ontvangen op 11 december 2020
- Berekening - Bouwbesluit - Bungalow 1, ontvangen op 11 december 2020
- Berekening - Bouwbesluit - Bungalow 2, ontvangen op 11 december 2020
- Berekening - Bouwbesluit - Bungalow 3 en 4, ontvangen op 11 december 2020
- Berekening - Bouwbesluit - Bungalow 5, ontvangen op 11 december 2020
- Tekening - Details - BT-02, ontvangen op 11 december 2020
- Aanvraag - Publiekbaar, ontvangen op 11 december 2020
- Rapport - Natuurwaarden flora en fauna, ontvangen op 11 december 2020
- Rapport - Archeologie, ontvangen op 11 december 2020
- Rapport - Archeologie, ontvangen op 11 december 2020
- Rapport - Veldonderzoek proefsleuven, ontvangen op 11 december 2020
- Tekening - Details - BT-05, ontvangen op 11 december 2020
- Rapport - Energiebesparende voorzieningen, ontvangen op 11 december 2020
- Berekening - MPG - Bungalow 1, ontvangen op 11 december 2020
- Berekening - MPG - Bungalow 2, ontvangen op 11 december 2020
- Berekening - MPG - Bungalow 3, ontvangen op 11 december 2020
- Berekening - MPG - Bungalow 4, ontvangen op 11 december 2020
- Berekening - MPG - Bungalow 5, ontvangen op 11 december 2020
- Tekening - Bestektekening - 2 woningen, ontvangen op 19 april 2021
- Tekening - Bouwbesluit, ontvangen op 19 april 2021
- Berekening - Infiltratie, ontvangen op 19 april 2021
- Tekening - Bestektekening - Bungalows 1 en 2, ontvangen op 19 april 2021
- Tekening - Bestektekening - Bungalows 3 t/m 5, ontvangen op 19 mei 2021
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 19 mei 2021
- Actualiserend bodem vooronderzoek, ontvangen op 19 mei 2021
- Tekening - Situatie met beplanting, ontvangen op 29 juni 2021
- Situatietekening met peilmaten en riolering (BT-07) d.d. 8-12-2021.

Onderdeel 1:
Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 7 woningen en het aanleggen van een toegangsweg aan de Holleweg 2, 2A, 2B, 2C, 2D, Springbeekweg 4 en 6 te Venlo.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Kern Hout-Blerick, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010. Volgens de verbeelding gelden grotendeels de enkelbestemming 'Bedrijf', voor een klein gedeelte de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat het niet is toegestaan om op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' reguliere woningen te realiseren. Daar waar de bestemming 'Wonen' van toepassing is ontbreekt de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan'.

De aanvraag voor de activiteit bouwen is automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van het ter plaatse geldend 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 strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan valt binnen een gebied dat in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 is aangewezen als een welstandsvrij gebied. De welstandscriteria zijn daarom niet van toepassing op dit bouwplan.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht, de relevante regels uit het Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Venlo. Het is voldoende aannemelijk gebleken dat de aanvraag hieraan voldoet, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

De Bouwverordening Venlo is niet aanvullend van toepassing op dit bouwplan. Het bouwplan is dan ook niet getoetst aan de bepalingen uit deze bouwverordening.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Definitieve constructieberekeningen en -tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen en NEN-EN-normen moeten tenminste 21 dagen vóór aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. De berekeningen en tekeningen moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk 2020-2062. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken door de constructeur van de gemeente Venlo.
- Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage moeten bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn:
 1. Het funderingsadvies en/of het sondeerrapport.
 2. Constructieberekeningen en -tekeningen van de prefab onderdelen zoals de vloeren (met leidingen in de vloeren) en gegevens van systeemdaken, prefab betonlateien en staalconstructies en werktekeningen.
- Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 2020-2062. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens 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 ziet toe op het oprichten van 7 woningen en het aanleggen van een toegangsweg aan de Holleweg 2, 2A, 2B, 2C, 2D, Springbeekweg 4 en 6 te Venlo.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010 en de parapluplannen 'Kamerbewoning' en 'reguleren onbenutte plancapaciteit wonen'. Beiden parapluplannen zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' de enkelbestemming 'Bedrijf', voor een klein gedeelte de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, een klein gedeelte voor het wonen in de vorm van grondgebonden woningen en voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Strijdigheden

Het oprichten van 7 woningen en het aanleggen van een toegangsweg is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat het niet is toegestaan om op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' reguliere burgerwoningen te realiseren en er ontbreekt een bouwvlak. Ook is de realisatie van een openbare weg niet toegestaan op deze gronden. Daar waar de bestemming 'Wonen' van toepassing is ontbreekt de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan'.

Opheffen van de strijdigheden

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met het bestemmingsplan 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 onder a 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Er kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Holleweg - Springbeekweg te Hout-Blerick', opgesteld door adviesbureau Bro d.d. 18 mei 2021 met kenmerk P00847. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat er vanuit het oogpunt van parkeren en verkeer, akoestiek, bodem, waterhuishouding, externe veiligheid, natuurwaarden, luchtkwaliteit en milieu geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Wonen en planologie

Op basis van de Ruimtelijke Structuurvisie en de Woonvisie blijkt dat de locatie alle potentie heeft om hergebruikt te worden naar woondoeleinden, waarbij de vijf patiowoningen levensloopbestendig worden uitgevoerd; een typologie passend bij de woningbehoefte van de woonwijken die verder van het centrum liggen. Er wordt voldaan aan het afwegingskader woningbouwinitiatieven waardoor er geen belemmeringen bestaan om medewerking te verlenen aan voorliggende aanvraag.

Overwegingen

Ruimtelijke structuurvisie (2014)

De aanvraag heeft betrekking op een locatie binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (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 Blerick / Hout-Blerick zijn niet veel plannen meer gericht op een (redelijk) kleinschalige toevoeging binnen het (grotendeels levensloopbestendige) grondgebonden koopsegment, zeker nu in Plan Helmusweg alle vergelijkbare projectbouw verkocht is.

In het stedelijk gebied streven we naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door onder andere transformatie (transformatie ander vastgoed, ander gebruik) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever passen we bestaande gebouwen of gebieden aan, dan dat we gaan uitbreiden. Dit initiatief past in deze lijn en voorkomt zo verdere verloedering van een reeds jaren leegstaande veevoederfabriek.

Woonvisie 2016-2021 (november 2016)

Om negatieve effecten van de bevolkingsdaling en huishoudensdaling (zoals leegstand en verloedering) op termijn voor te kunnen blijven, wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen, waarvan de tweede is een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen. In deze woonwijken wat verder weg van het centrum zetten we in op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw streven we daarom levensloopbestendig bouwen na. Dit initiatief past binnen deze lijn.

Woningbehoefte onderzoek (november 2016)

De locatie is qua woonmilieu te kenmerken als "Dorps" waar veel vraag naar is maar ook in de bestaande voorraad veel aanwezig is. In het onderzoek wordt aanbevolen het juiste product toe

te voegen wat kan voldoen in de woningbehoefte na 2030 en meerdere doelgroepen goed kan bedienen (ouderen, jongeren, kleine huishoudens). Dit initiatief past binnen deze lijn.

Afwegingskader woningbouwinitiatieven (januari 2017)

Onderhavig plan is getoetst aan het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Een beoordeling van alleen het ruimtelijk kader geeft aan dat een initiatief op deze locatie in potentie een wenselijke ontwikkeling kan worden (inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, verdichten op een wenselijke plek, herontwikkeling rotte plek). Ook ten aanzien van het volkshuisvestelijk kader voldoet dit plan aan de kwalitatieve woningbehoefte, het toevoegen van met name levensloopbestendige woningen, meer dan gebruikelijke duurzaamheidsmaatregelen en klimaatbestendig bouwen.

Dynamische woningbouwprogrammering (2011)

Het gaat feitelijk om het toevoegen van 7 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 zeven eenheden in Hout-Blerick: dit past in principe niet binnen de dynamische woningbouwprogrammering omdat er tot en met 2020 geen ruimte voor nieuwe ontwikkellocaties 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.

Dit blijkt ook uit de positieve beoordeling op basis van het afwegingskader woningbouwinitiatieven.

Stedenbouwkundig

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er om de navolgende redenen geen bezwaren tegen het plan.

De kern van Hout-Blerick kent een dorpse en historische bebouwingsstructuur. Er is een grote diversiteit aan woningen in de directe omgeving, bestaande uit vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. Aan de Springbeekweg is het profiel ruim en groen van opzet. Het plangebied ligt direct tegen het centrum van Hout-Blerick aan en is nagenoeg geheel omsloten met woonbebouwing. Er is sprake van een verdere verdichting van de kern Hout-Blerick door middel van een kwalitatief, kleinschalig plan met woningbouw. De aangepaste invulling van het woonhof is ruimer van opzet. Het hof is minder intensief qua bebouwing en er is minder verharding nodig, waardoor er meer ruimte is voor groen. Dit leidt tot een betere ruimtelijke- en woonkwaliteit. Bovendien sluit deze invulling goed aan op de omgeving. En aan de zijde van de Springbeekweg wordt middels twee vrijstaande woningen de doorgaande en ruim opgezette bebouwingsstructuur doorgezet.

Erfgoed

In verband met een eerder voorgenomen herontwikkeling op deze locatie zijn in 2009 en 2010 archeologische vooronderzoeken uitgevoerd. Daarbij is een behoudenswaardige vindplaats uit de Vroege Middeleeuwen aangetroffen. Het plangebied heeft op de Archeologische Beleidskaart Venlo 2015 daarom de status van 'AMZ lopend' met een oppervlakenorm van 0m2. Bestudering van bouwdoSSIers heeft echter duidelijk gemaakt dat delen van de veevoederfabriek zwaar onderkelderd zijn. Op deze plekken zijn geen archeologisch sporen meer te verwachten. De

loodsen aan de zuidzijde (Springbeekweg) zijn echter lichter gefundeerd. De vindplaats is daarom begrensd tot de in de bijlage aangegeven contour.

In de aanvraag wordt aangegeven dat voor de fundering van de woningen, die niet onderkelderd zijn, boorpalen worden toegepast. Daardoor zou de verstoring beperkt zijn en van archeologisch onderzoek kunnen worden afgezien. Echter hangt verstoring niet alleen samen met de wijze van fundering, maar ook met de aanleg van kabels, leidingen en riolering. Daarnaast zijn ook infiltratievoorzieningen nodig die een veel grotere bodemverstoring veroorzaken. Het in 2010 uitgevoerde proefsleuvenonderzoek beperkte zich noodgedwongen tot het onbebouwde deel van het terrein. Ter plaatse van de loodsen is de diepteligging van archeologische sporen nog niet duidelijk.

Aangezien de aanvraag voorziet in het bebouwen van de vindplaats moet er daarom vanuit gegaan worden dat voor de realisatie van het plan archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een definitieve opgraving noodzakelijk zal zijn. Aangezien de huidige opstallen worden gesloopt kan archeologische sloopbegeleiding van de achterste loodsen (boven de vindplaatscontour) gegevens over de diepteligging van sporen in dit deel en/of informatie over begrenzing van de vindplaats opleveren.

Er dient vooraf voor de archeologische begeleiding en mogelijke opgraving, een door het bevoegd gezag (de gemeente Venlo) goedgekeurd Programma van Eisen (PVE) te worden opgesteld. Dit is als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

Groen, natuur en landschap

De locatie ligt midden in een woonwijk op het terrein van een oude voederfabriek ingebed tussen woningen en is geen onderdeel van een belangrijke groenstructuur en herbergt geen bijzondere groene of landschappelijke waarden. Inbreiding met woningbouw is daarom voorstelbaar als kwaliteitsimpuls voor de woonomgeving doordat de oude voederfabriek verdwijnt.

Naast de oppervlakten en situering, is de structuur van het groen van belang voor leefbaarheid, klimaat, biodiversiteit en andere functionaliteiten die in veel ambities beschreven zijn. Vooral bij inbreidingsplannen met een dicht woonprogramma is het borgen van die kwaliteiten van belang. Er is een gedetailleerd groenplan ingediend waaruit blijkt dat met deze belangen voldoende rekening is gehouden. De uitvoering van het groenplan dient uiterlijk binnen 1,5 jaar na het realiseren van het bouwproject uitgevoerd te worden. Voorgaande is als voorschrift opgenomen bij de omgevingsvergunning.

Flora en fauna

Uit het bij dit besluit behorende rapport Natuurwaarden flora en fauna blijkt dat er geen strijdigheden met de Wet Natuurbescherming zijn te verwachten. Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van steenmarters. Het amoveren van de panden dient binnen de vrijstellingsperiode van de provincie Limburg plaats te vinden (augustus – februari). Daarbij dient de algemene zorgplicht ook voor andere soorten in acht te worden genomen. Dit is als voorschrift opgenomen bij de omgevingsvergunning.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft van 27 juli 2021 tot en met 6 september 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren brengen.

Er zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Deze zienswijzen zijn niet overgenomen omdat het niet tot nieuwe inzichten heeft geleid. Vanuit ruimtelijk oogpunt blijft er sprake van een aantoonbaar goede ruimtelijke ordening en alle relevante ruimtelijke aspecten zijn voldoende gemotiveerd afgewogen. Een uitgebreide toelichting is opgenomen in de nota van zienswijzen welke is bijgevoegd en 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 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 niet gebleken dat deze aanvraag zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Voor de archeologische begeleiding en mogelijke opgraving dient er vooraf een Programma van Eisen (PVE) ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (gemeente Venlo) te worden overlegd.
- Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van steenmarters. Het amoveren van de panden dient binnen de vrijstellingsperiode van de provincie Limburg plaats te vinden (augustus – februari). De algemene zorgplicht voor andere soorten dienen ook in acht te worden genomen.
- De uitvoering van het groenplan dient uiterlijk binnen 1,5 jaar na het realiseren van het bouwproject uitgevoerd te worden.

Onderdeel 3:

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op de aanleg van een binnenterrein en groenvoorzieningen aan de Holleweg 2, 2A, 2B, 2C, 2D, Springbeekweg 4 en 6 te Venlo.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Kern Hout-Blerick, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010. Volgens de verbeelding gelden grotendeels de enkelbestemming 'Bedrijf', voor een klein gedeelte de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Dit ter plekke geldende bestemmingsplan kent in artikel 16.4 een verbodsbepaling om zonder omgevingsvergunning voor de activiteit aanleg de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginningen;
- het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

De gevraagde werkzaamheden zijn niet uitgezonderd van de vergunningplicht voor de activiteit aanleg, zoals gesteld in de uitzonderingsregels onder artikel 16.4.2.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden kan slechts worden verleend als:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden;
- vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

Om te beoordelen of een onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige hoge tot middelhoge archeologische waarden is schriftelijk advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog. Het advies luidt als volgt:

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven conform het gemeentelijke advies dat de huidige opstallen worden gesloopt, waartoe mogelijkerwijs archeologische sloopbegeleiding van de achterste loodsen (boven de vindplaatscontour) gegevens over de diepteligging van de vindplaats opleveren. Na de sloop van de huidige bebouwing zal het noodzakelijk nader archeologisch onderzoek in overleg met de gemeente Venlo worden uitgevoerd.

De aan het dossier toegevoegde bouwtekeningen van de woningen maken duidelijk dat de bij deze woningen behorende infiltratievoorzieningen diep reiken. De infiltratiekratten komen onder andere onder de oprit. Wegens de aangetroffen vindplaats (met oppervlakenorm van 0m²) is archeologische begeleiding voor de graafwerkzaamheden die met bouw van de woningen c.q. voorzieningen gepaard gaan noodzakelijk.

Conclusie

De gevraagde werkzaamheden passen binnen de gebruiksregels van het ter plekke geldende bestemmingsplan. Op grond van bovengenoemde afwegingen blijkt dat de werkzaamheden toelaatbaar zijn. Dit betekent dat wat betreft de activiteit het uitvoeren van een werk geen belemmeringen bestaan om een omgevingsvergunning te verlenen, mits de voorschriften uit dit onderdeel worden opgevolgd

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Minimaal 21 dagen voor de aanvang van het uitvoeren van de werken dient een programma van eisen voor de archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden, zo ver deze dieper dan 60 centimeter beneden maaiveld plaatsen, worden aangeleverd. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van het document door de archeoloog van de gemeente Venlo.