



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2019-1666
behandeld door MEJ Huyps
doorkiesnummer +31 77 3596372
besluitdatum 27 januari 2021

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 18 november 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Het Withuis B.V. voor het oprichten van 7 woningen, bergingen en carports en het maken van een inrit aan de Straelseweg 185 t/m 197 (oneven), 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 slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1, sub g Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 3.
- 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 4.

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).

postadres Postbus 3434 ID
postcode 5902 RK Venlo

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.

Op 6 januari 2020 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 13 maart 2020 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 30 oktober 2020 tot en met 10 december 2020. 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 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 deze vergunning. Deze vergunning is gepubliceerd op 1 februari 2021 en ter inzage gelegd op 2 februari 2021.

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 pas onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepsschrift is ingediend dan wel als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond. Zo lang de vergunning niet in werking is getreden mag er ook geen gebruik van worden gemaakt.

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht, tijdens de periode van terinzagelegging, een belanghebbende, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het voornemen geen, dan wel niet (tijdig), een zienswijze hebben ingebracht, alsmede adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Een voorwaarde voor een ontvankelijk beroep is (in beginsel) dat al een zienswijze werd ingediend. U kunt daarover meer lezen in de brochure 'Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid' die u al bij de ontvangstbevestiging is toegezonden.

Het beroepsschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, 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 [loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht](https://ket.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 27 januari 2021

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 27 januari 2021 voor het project het oprichten van 7 woningen, bergingen en carports en het maken van een inrit aan de Straelseweg 185 t/m 197 (oneven) te Venlo.

De bestaande bouw van het gezondheidscentrum op deze locatie wordt voorafgaand aan de nieuwbouw gesloopt.

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 slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- Onderdeel 4: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bijbehorende stukken

- Aanvraag - Publiceerbaar gewijzigd formulier d.d. 10 02 2020, ontvangen op 10 februari 2020
- Formulier - Publiceerbaar - activiteit Inrit, ontvangen op 6 oktober 2020
- Tekening - Bestaand, te slopen rechterdeel, exclusief garages, plattegrond, ongedateerd, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Bestaand, te slopen linkerdeel, bouwvergunningstekening d.d. 7 augustus 1972, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Bestaand, te slopen rechterdeel, constructietekening d.d. 10 februari 1998, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Slooptekening, tekening BA-SL-00, d.d. 30 juni 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Situatie bestaand, tekening BA-Si-best, d.d. 31 juli 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Situatie nieuw, tekening Ba-Si-nieuw, d.d. 19 oktober 2020, ontvangen op 19 oktober 2020
- Tekening - Plattegrond, tekening BA-PL-01, d.d. 5 oktober 2020, ontvangen op 5 oktober 2020
- Tekening - Doorsneden, tekening BA-DO-03, d.d. 14 oktober 2020, ontvangen op 14 oktober 2020
- Tekening - Gevel(s), tekening BA-GE-02, d.d. 14 oktober 2020, ontvangen op 14 oktober 2020
- Tekening - Carports - bergingen, tekening BA-CP-06, d.d. 30 januari 2020, ontvangen op 30 januari 2020
- Tekening - Details, tekening BA-Det, d.d. 31 juli 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening principe berging, standaarddetails B1, d.d. 26 november 2014, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening principe berging, tekening B2, d.d. 09 september 2016, ontvangen op 25 november 2019
- Overig - fotoblad materialen en impressie, gewijzigd d.d. 5 oktober 2020, ontvangen op 5 oktober 2020
- Berekening - Bouwbesluit, d.d. 19 juli 2019, ontvangen op 6 oktober 2020

- Berekening - EPC - hoekwoning gecorrigeerd, d.d. 5 oktober 2020, ontvangen op 5 oktober 2020
- Berekening - EPC - tussenwoning gecorrigeerd, d.d. 5 oktober 2020, ontvangen op 5 oktober 2020
- Berekening Rc waarde spouwisolatie, productblad Isover, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Dakplan met PV cellen, tekening BA-PL-05, d.d. 14 oktober 2020, ontvangen op 14 oktober 2020
- Overig - certificaat Zehnder ComfoAir E 300 RP, ontvangen op 5 oktober 2020
- Overig - documentatie zonnepanelen - zijaanzichten, ontvangen op 5 oktober 2020
- Overig - documentatie toe te passen zonnepanelen, ontvangen op 5 oktober 2020
- Overig - documentatie buitenunit WTW, ontvangen op 5 oktober 2020
- Berekening - MPG, rapport 2191394, d.d. 15 november 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Riolering, tekening BA-FR-04, d.d. 30 januari 2020, ontvangen op 30 januari 2020
- Berekening - infiltratieberekening en infiltratievoorziening, d.d. 13 maart 2020, ontvangen op 13 maart 2020
- Berekening - Constructie, statische berekening, rapport M19-289, d.d. 23 juli 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Constructie, constructie onderbouw, tekening M19-289, blad 1, d.d. 23 juli 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Constructie, constructie bovenbouw, tekening M19-289, blad 2, d.d. 23 juli 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Tekening - Constructie carport, tekening M9-298, blad 3, d.d. 24 september 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, rapport P01787-1, d.d. 19 oktober 2020, ontvangen op 20 oktober 2020
- Notitie Aeries-berekening Straelseweg, bij rapportnummer P01787, d.d. 19 oktober 2020, ontvangen op 20 oktober 2020
- Rapport - Natuurwaarden / flora en fauna Quickscan, rapport BANS2020-1-NO1-V1, d.d. 21 september 2020, ontvangen op 21 september 2020
- Rapport - Archeologie, archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, rapport 9658.002, versie 2, d.d. 3 februari 2020, ontvangen op 20 april 2020
- Rapport - Bodem verkennend onderzoek, rapport 9658.001, versie D1, d.d. 8 augustus 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Rapport - vervolgonderzoek bodem, rapport 9658.004, versie D1, d.d. 19 december 2019, ontvangen op 19 december 2019
- Rapport - Akoestisch onderzoek - verkeerslawaaï - berekening belasting, rapport 9658.003, versie D1, d.d. 18 juli 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Rapport - Geluid, onderzoek geluidwering gevels, rapport M 19 498.401, d.d. 25 juli 2019, ontvangen op 25 november 2019
- Advies - Oriënterend ontwerpadvies, rapport GA200066.R01.V1.0, d.d. 6 maart 2020, ontvangen op 13 maart 2020

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 7 woningen, bergingen en carports en het maken van een inrit, aan de Straelseweg 185 t/m 197 (oneven) te Venlo. De bestaande bouw van het gezondheidscentrum op deze locatie wordt voorafgaand aan de nieuwbouw gesloopt.

Overwegingen

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

Beheersverordening

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 'Maatschappelijk', artikel 7 en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1', artikel 13.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en de verbeelding van de ter plaatse geldende beheersverordening 'Venlo Noord'.

Het oprichten van woningen op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' is in strijd met de regels van de beheersverordening, omdat de bestemmingsomschrijving in artikel 7.1 het aangevraagde gebruik in de vorm van levensloopbestendige woningen niet mogelijk maakt.

Tegelijk met de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen is ook de activiteit Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening aangevraagd.

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheid op te heffen met een afwijking van de beheersverordening. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Het bouwplan valt in een gebied waar een regulier welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op meerdere data voor deze aanvraag een advies uitgebracht.

Welstandsniveau: regulier

Het welstandsniveau is hier regulier met uitzondering van het zuidelijk deel Urbanusweg en Straelseweg waar het niveau bijzonder is.

Het beleid is gericht op versterking van de herkenbaarheid van de structurerende wijkwegen en stadsinvalsweg. Het welstandsbeleid voor de Straelseweg ten zuiden van het Gelreplein is bevondien van cultuurhistorisch belang.

Beoordeling d.d. 10 december 2019

Advies: Aanhouden

De commissie heeft in een eerder advies bij de conceptaanvraag d.d. 22-1-2019 aangegeven dat het een voorstelbaar en goed uitgewerkt plan is. Er is gevraagd wordt om de witte gevel te vervangen door een nader te bemonsteren baksteen passend bij de omgeving.

Ook is gevraagd om de kleur gevelsteen van de aanbouwen en bergingen beter af stemmen met het hoofdgebouw. Verder is gevraagd de kleuren van de kozijnen af stemmen op de kleur van de gevelsteen. De opmerkingen zijn overgenomen en uitgewerkt op tekeningen.

De aanvrager legt nu een tweetal steenmonsters voor. De steen type 'Engelse bond' dat als plint voor de woningen zal worden toegepast is positief bevonden. De steen type 'paars rustiek' is niet akkoord. Gevraagd wordt om een donkere variant toe te passen. Ook wordt gevraagd om de rollaag bij het raamkozijn en verticaal metselwerk op de eerste verdieping door te trekken. De PV panelen op de berging zijn vrij opvallend zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Gevraagd wordt om dit op lossen. De commissie ziet graag een aangepast plan tegemoet

Beoordeling d.d. 4 februari 2020

Advies: positief

De materialen van het metselwerk zijn ter beoordeling voorgelegd aan de commissie. De voorgestelde steenmonsters BB 6068 hwwf aubergine op de monsterborden zijn akkoord. De commissie merkt op dat er foto's zijn opgenomen als impressies waarin een gemengd metselwerk wordt voorgesteld.

In de daarin gepresenteerde foto van het lichte steenmonsters zitten ook donkere stenen verwerkt. De monster zoals op de ingediende borden zijn akkoord, die uit de impressie niet. Als men die wil toepassen, moeten er nieuwe monsters voorgelegd worden. In die impressie is op een van de tekeningen nog een uitbouw aangegeven, deze is nu geen onderdeel van de vergunningsaanvraag. De dimensionering van deze uitbouw is niet akkoord en dient verder terug te liggen. De commissie geeft de overweging mee om een tweede boeibord toe te voegen rond de zonnepanelen op de bergingen of deze plat te uit te voeren.

Na de positieve beoordeling van het totale plan, is het plan op 13 oktober 2020 nog een keer voorgelegd aan de commissie, vanwege de installaties die geplaatst zullen worden en deze niet eerder uitgewerkt waren op de tekeningen.

Beoordeling d.d. 13 oktober 2020

Advies: positief onder voorwaarde

Het betreft een derde beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning. De gevels zijn eerder positief beoordeeld. Nu zijn er aanvullend installaties voorzien op het platte dak van het hoogst gelegen platte dak. Deze zijn akkoord mits ze in een matte gedekte kleur worden afgewerkt.

Samenvattend

We hebben deze adviezen overgenomen. De opmerkingen uit de beoordelingen van 10 december 2019 en 2 februari 2020 zijn in het plan dat op 13 oktober 2020 is beoordeeld verwerkt. De voorwaarde uit de beoordeling d.d. 13 oktober 2020, is op de op 14 oktober 2020 ingediende tekeningen verwerkt. De aanvraag voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en de relevante regels uit het Bouwbesluit 2012. Het is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag hieraan voldoet.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd. De nadere constructieve uitwerking kan later ingediend worden doch uiterlijk 3 weken voor aanvang van die werkzaamheden. Ook wordt de voorwaarde gesteld dat er een bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 wordt ingediend. De locatie ligt aan een doorgaande weg. Om de veiligheid van fietsers en voetgangers te kunnen waarborgen is dit als voorschrift opgenomen.

Bouwverordening Venlo

De Bouwverordening Venlo is aanvullend van toepassing op dit bouwplan. In artikel 9 van de Bouwverordening Venlo staat beschreven hoe de advisering en de werkwijze ten opzichte van de Welstand dient te gebeuren. Door de agendering aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed is de Bouwverordening Venlo aanvullend van toepassing.

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.

Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage moeten bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn:

1. 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 2019-1666. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken door de constructeur van de gemeente Venlo.
2. Een bouwveiligheidsplan moet 21 dagen vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ter controle bij het Team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. Het plan moet digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 2019-1666. 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

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 7 woningen, bergingen en carports en het maken van een inrit op de Straelseweg 185 t/m 197 (oneven) te Venlo. De bestaande bouw van het gezondheidscentrum op deze locatie wordt voorafgaand aan de nieuwbouw gesloopt.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt de beheersverordening 'Venlo Noord', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2015. Op het perceel van de aanvraag gelden volgens de verbeelding van de beheersverordening de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'.

Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

Gronden met deze bestemming 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 en voor wonen in de vorm van een woonzorgcomplex.

Dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1'

Gronden met deze dubbelbestemming zijn aangewezen voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden en archeologische hoge waarden. Op grond van artikel 13.5.1 van de regels van de beheersverordening is er voor het slopen van het bestaande gebouw tevens een omgevingsvergunning vereist voor het slopen van die opstallen. Voor de afwegingen voor die activiteit verwijzen wij naar onderdeel 3 van dit besluit.

Strijdigheid

Het oprichten van 7 woningen met bergingen en carports is in strijd met de regels van de beheersverordening, omdat binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' enkel wonen in de vorm van een woonzorgcomplex is toegestaan en de aanvraag toeziet op wonen anders dan een woonzorgcomplex.

Opheffen van de strijdigheid

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

1. de beheersverordening 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 inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

De beheersverordening voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor bovengenoemde strijdigheid 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 strijdigheid met de beheersverordening 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 sub 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 'Woningbouw Straelseweg 193 te Venlo', opgesteld door adviesbureau BRO d.d. 21 september 2020 met kenmerk P01787_1. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke structuurvisie Venlo 2014

De aanvraag heeft betrekking op een perceel binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 (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) kleinschalige toevoeging binnen het levensloopbestendige, grondgebonden koopsegment. Ook is het initiatief gelegen nabij een bestaande voorzieningenstructuur (minder mobiele doelgroep & draagvlak voorzieningen). Dit initiatief past binnen deze lijn.

Woonvisie 2016-2021 (november 2016)

In de lokale woonvisie staat opgenomen dat we de toenemende woningbehoefte voor de komende 15 jaar met name in het stedelijk gebied (centrum Venlo en de woonwijken rond het centrum) willen accommoderen. We willen daar woningen ontwikkelen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt) en letten op een goede balans tussen koop en huur. In de woonvisie staat tevens beschreven dat we bij nieuwbouw levensloopbestendig bouwen nastreven. Dit initiatief past binnen deze lijn.

Dynamische woningbouwprogrammering (2011)

Het gaat feitelijk om het toevoegen van zeven 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 om het toevoegen van zeven eenheden in Venlo; 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 bestaan er 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 het een onderscheidend aanbod betreft.

Stedenbouw

De Straelseweg is een onderdeel van de oude kaarsrechte noordelijke invalsweg van Venlo (zgn. Napoleontische weg). De ontwikkeling van de diverse woonwijken heeft een gevarieerd beeld van de weg doen ontstaan. De Straelseweg ten noorden van het Gelreplein heeft het open karakter van de Wederopbouw (jaren vijftig/zestig) met appartementenblokken en rijenwoningen. De ontwikkeling op deze plek is bescheiden, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestaande bebouwing (2 á 3 bouwlagen). De locatie is gelegen nabij het wijkcentrum Venlo-Noord. Het bestaande pand (voormalig Withuis) zal gesloopt worden ten behoeve van de bouw van 7 grondgebonden levensloopbestendige woningen. Dit plan geeft op passende wijze invulling aan de locatie en de herkenbaarheid van de Straelseweg.

Erfgoed

Op grond van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' is een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien sprake is van de oprichting van bouwwerken en/of het uitvoeren van bodem-ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte groter dan 0,4 meter. Aangezien het beoogde bouwplan voor 7 levensloopbestendige woningen de bovengenoemde oppervlakte- en diepteondergrenzen overschrijdt, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de archeologische verwachting laag is. Dit betekent dat het gehele plangebied voor de aangevraagde ontwikkeling archeologisch kan worden vrijgegeven. Vanuit het oogpunt van erfgoed bestaan er daarom geen bezwaren tegen de aanvraag.

Flora en fauna

Uit het flora en fauna onderzoek (dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van dit besluit) blijkt dat er een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen bij de kerk aan de zuidwestzijde van het plangebied. Om strijdigheden met de Wet Natuurbescherming te voorkomen is het van belang dat de naastgelegen kerk tijdens de sloop van de bestaande bebouwing, tijdens en na de (bouw)werkzaamheden van de 7 woningen met bergingen en carports en in de eindsituatie (als de bouw gereed is) niet beschadigd zal worden door eventuele (bouw)verlichting. In verband met de bescherming van de aangetroffen paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is dit als voorschrift aan dit besluit verbonden. Vanuit het aspect ecologie bestaan er hiermee geen bezwaren tegen de voorliggende ontwikkeling.

Geluid

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Straelseweg 193 te Venlo' (opgenomen als bijlage bij dit besluit). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Straelseweg op de woningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Aan het plan kan medewerking worden verleend door een hogere geluidbelasting vast te stellen door middel van een beschikking hogere waarde. Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de woningen onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk. Op basis van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen niet aan de orde zijn.

Bij het vaststellen van een hogere waarde worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. Overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit 2012 dient voldaan te worden aan een binnenniveau van 33 dB. Met de rapportage 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevels 7 Levensloopbestendige woningen Straelseweg 193, Venlo' (met rapportnr. M19 498.401 d.d. 25 juli 2019) is aangetoond dat voldaan kan worden aan de gestelde binnenwaarde. Vanuit akoestisch oogpunt bestaan er daarmee geen bezwaren tegen voorliggende ontwikkeling. De ontwerp beschikking hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

Overige aspecten

Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er vanuit het oogpunt van bodem, lucht, milieu, externe veiligheid en verkeer 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 30 oktober 2020 tot en met 10 december 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kon binnen voornoemde termijn zienswijzen naar voren 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.

Zienswijzen ontwerpbeschikking hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit ontwerpbesluit heeft de ontwerpbeschikking hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 30 oktober 2020 tot en met 10 december 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden binnen deze termijn hun zienswijzen naar voren brengen.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van een beschikking hogere waarden op grond van artikel 83 Wet geluidhinder.

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.

Voorschrift

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- het is niet toegestaan om tijdens de sloop van de bestaande bebouwing Straelseweg 193 te Venlo, tijdens de bouwwerkzaamheden van de 7 woningen, bergingen en carports en/of in de eindsituatie van voorliggende ontwikkeling (nadat de bouw gereed is) verlichting vanuit het plangebied (plangebied is de locatie van de voorliggende ontwikkeling) te richten op de naastgelegen kerk.

Onderdeel 3:

Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald.

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 7 woningen, bergingen en carports en het maken van een inrit aan de Straelseweg 185 t/m 197 (oneven) te Venlo. De bestaande bouw van het gezondheidscentrum op deze locatie wordt voorafgaand aan de nieuwbouw gesloopt.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

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 'Maatschappelijk', artikel 7 en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1', artikel 13.

Dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1'

In de bestemmingsomschrijving in artikel 13.1 is aangegeven dat deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:

cultuurhistorische waarden;

archeologische hoge waarden.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

Voor de sloop van de bestaande opstallen zal een gebied met een oppervlakte van circa 800 m² worden vergraven. Op grond van artikel 13.5.1 is er voor het slopen van het bestaande gebouw tevens een omgevingsvergunning vereist voor het slopen van die opstallen, omdat de oppervlakte van te slopen bebouwing meer is dan 500 m².

Er is ten behoeve van dit project een archeologisch onderzoek gedaan. Het rapport met kenmerk: Rapport - Archeologie, archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, rapport 9658.002, versie 2, d.d. 3 februari 2020, maakt onderdeel uit van dit besluit.

Het archeologische onderzoekstraject op basis waarvan de locatie voor de voorgenomen ontwikkeling is vrij gegeven, is daarmee afgerond.

Wij nemen de conclusie van het archeologische onderzoek over en besluiten het plangebied vrij te geven. Op grond daarvan zijn er geen belemmeringen voor de afgifte van de extra vergunning voor het slopen van de gebouwen tot en met de funderingen op grond van de dubbelbestemmingen 'waarde-cultuurhistorie 1'.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde afwegingen blijkt dat het slopen van het bestaande gebouw inclusief funderingen toelaatbaar zijn. Dit betekent dat wat betreft de activiteit het slopen van uitvoeren van werk geen belemmeringen bestaan om een omgevingsvergunning te verlenen.

Voorwaarde

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016. Melding van archeologische waarden kan plaatsvinden bij de gemeente Venlo, de Provincie Limburg of bij het Ministerie van OCW (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Onderdeel 4:

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

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het inrit links naast de Straelseweg 185 te Venlo. De inrit dient ter aanleggen van een ontsluiting van het terrein achter de woningen, waar de bergingen en carports gelegen zijn.

Overwegingen

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

Toetsingskader

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

Verder is in de APV bepaald, dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een inrit 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 2020

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aantasting van (een van de) bovengenoemde belangen, is de 'Beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2020' (hierna: de beleidsregel), op 31 maart 2020 in werking getreden.

Belangenafweging

Voor de afweging of er voor deze inrit weigeringsgronden zijn, is vooral getoetst of de inrit van invloed is op.

Voor de te realiseren inrit ter ontsluiting van de achter de woningen gelegen parkeerplaatsen is onderstaande afweging gemaakt.

De op te richten woningen zijn gelegen aan een bestaande buurtontsluitende weg. De te maken inrit kan aangemerkt worden als een verzamelinrit voor parkeermogelijkheden aan achterzijde van woningen.

De weg die het achterterrein ontsluit, heeft een breedte van 6 meter. Er wordt één inrit aangevraagd met een breedte van 6 meter. Deze breedte overschrijdt de maximale toegestane breedte voor inritten niet.

Er zal door deze inrit in ieder geval 1 parkeerplaats vervallen. Het verlies van deze parkeerplaats wordt met maken van extra parkeerplaatsen achter de woningen voldoende gecompenseerd.

Voor het overige blijven de bestaande parkeervakken ongewijzigd gehandhaafd. En wordt de markering niet gewijzigd.

Ter plaatse van de huidige hoofdentree van de bestaande praktijk, is het parkeervak vóór die entree nu voorzien van een kruismarkering.

Na realisatie van de woningen kan die de huidige kruismarkering komen te vervallen. Deze kan daarom worden verwijderd bij realisatie van de inrit, waardoor de parkeerplaats die vervalt dan tevens gecompenseerd wordt.

Op grond van bovenstaande is aannemelijk dat de inrit geen negatieve effecten heeft op "het veilig en doelmatig gebruik van de weg".

De overige weigeringsgronden zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Tot slot regelt de beleidsregel dat een omgevingsvergunning voor een inrit wordt verleend onder vier voorwaarden om de uniformiteit en uitstraling van uitwegen eenduidig te houden binnen de gemeente Venlo. Deze voorwaarden zijn dan ook als voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie

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

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- De werkzaamheden aan de inrit mogen slechts door of in opdracht van het team Realisatie en Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Venlo worden uitgevoerd.
- De gemeente Venlo bepaalt hierbij welke materialen worden toegepast.
- De uitweg wordt gerealiseerd op kosten van de aanvrager en aanvrager dient in te stemmen met een prijsopgave.
- De inrit wordt gerealiseerd nadat de factuur is voldaan en de aansluiting op eigen terrein gereed is.