



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2021-1254
behandeld door IJBF Dortmans
doorkiesnummer +31773596397
besluitdatum 19 mei 2022

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 30 juni 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woonwenz voor het oprichten van 28 appartementen en bergingen, het aanleggen van een infiltratievoorziening en het aanleggen van meerdere parkeerplaatsen en een inrit/uitweg en het kappen van een boom aan de Jonkergouwstraat 12 t/m 68 (even) 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 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 2.
- 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 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 3.
- Het vellen of doen vellen van houtopstand (artikel 2.2, lid 1, sub g Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). 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.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo

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/official-bekendmakingen>.

Op 23 december 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 18 januari 2022 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 26 maart 2022 tot en met 6 mei 2022. Gedurende deze inzage termijn is eenieder 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

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 20 mei 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 pas onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepschrift 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 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 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.

Venlo, verzenddatum 19 mei 2022

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 19 mei 2022 voor het project het oprichten van 28 appartementen en bergingen, het aanleggen van een infiltratievoorziening en het aanleggen van meerdere parkeerplaatsen en een in-rit/uitweg en het kappen van een boom aan de Jonkergouwstraat 12 t/m 68 (even) 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.
- Onderdeel 4: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.
- Onderdeel 5: het vellen of doen vellen van houtopstand.

Bijbehorende stukken

- Aanvraagformulier, ontvangen op 30 juni 2021
- Rapport – ruimtelijke onderbouwing 'Woongebouw Sloterbeekstraat Venlo', adviesbureau Beusmans & Jansen, datum 10 mei 2022, ontvangen op 10 mei 2022.
- Rapport - Energieprestatie (BENG) - projectnummer 221096/beng - datum: 28 juni 2021, ontvangen op 30 juni 2021
- Rapport - Luchtkwaliteit - Rapportnummer VNO129-NOT-LKW-2.0 - datum 18-06-2021, ontvangen op 30 juni 2021
- Overig - kleurschema - projectnummer WA0495 - kenmerk WA0495.006 / BW - datum 28-06-2021, ontvangen op 30 juni 2021
- Rapport GPR Materiaal - Milieuprestatieberekening - naam berekening: 0495 Venlo Sloterbeekstraat, ontvangen op 30 juni 2021
- Rapport Palte - Uitgangspuntennotitie constructief ontwerp - Projectnummer 500387 - documentnummer 500387-A - datum 02 juni 2021, ontvangen op 30 juni 2021
- Rapport - Milieutechnisch onderzoek - rapportnummer MA180011.020.R01.V2.1 - datum 12 februari 2021, ontvangen op 30 juni 2021
- Tekening - Gevel as 1, 8 - tekeningnummer b09 - datum 07-05-2021 - datum revisie 22-09-2021, ontvangen op 22 september 2021
- Tekening - Situatie - tekeningnummer b01 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Plattegrond begane grond - tekeningnummer b02 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Plattegrond 1e verdieping - tekeningnummer b03 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Plattegrond 2e verdieping - tekeningnummer b04 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Plattegrond 3e verdieping - tekeningnummer b05 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Plattegrond 4e, 5e, 6e en 7e verdieping - tekeningnummer b06 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022

- Tekening - Gevel as A - tekeningnummer b07 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Gevel as B - tekeningnummer b08 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Gevel as 1, 8 - tekeningnummer b09 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Doorsneden A - tekeningnummer b10 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Doorsneden B, C - tekeningnummer b11 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Details 01 - tekeningnummer b12 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Details 02 - tekeningnummer b13 - datum 07-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Bouwbesluit - tekeningnummer b14 - datum 20-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Brandveiligheid - tekeningnummer b15 - datum 27-05-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Tekening - Fundering - tekeningnummer b16 - datum 01-06-2021 - datum revisie 05-01-2022, ontvangen op 13 januari 2022
- Rapport Kragten - Akoestisch onderzoek - weg- en railverkeerslawaaï - projectnummer VNO129-0001 - datum 11 juni 2021, ontvangen op 3 maart 2022
- Rapport GBB - Brandveiligheid - Projectnummer 21 199 LG - datum 15 april 2021, ontvangen op 3 maart 2022
- Rapport Kragten - Onderzoek geluidwering - projectnummer VNO129-0001 - datum 3 september 2021, ontvangen op 3 maart 2022
- Rapport Geonius - Milieutechnisch onderzoek - rapportnummer MA180011.020.R01.V2.1 - datum 12 februari 2021, ontvangen op 3 maart 2022
- Rapport Kragten - Quicksan externe veiligheid - projectnummer VNO129 - datum 18 juni 2021, ontvangen op 3 maart 2022
- Rapport Kragten - Externe veiligheid spoor - projectnummer VNO129 - datum 22 februari 2022, ontvangen op 3 maart 2022
- Rapport Kragten - Onderzoek stikstofdepositie - projectnummer VNO129 - datum 18 juni 2021, ontvangen op 3 maart 2022
- Rapport Geonius - Ontwerpadvies fundering - Rapportnummer GA200717.R01.V2.0 - datum 11 juni 2021, ontvangen op 3 maart 2022
- Rapport AVG - Proces-verbaal van Oplevering - Kenmerk 2056321-PVO-01 - datum 26-1-2021, ontvangen op 3 maart 2022
- Tekening Ducot - Boven-ondergrondse infra - projectnummer 20-050 - tekeningnummer 20-050-TEK-DO-BI-001 - datum 08-03-2022, ontvangen op 10 maart 2022
- Rapport Kragten - Verantwoording hoogte groepsrisico - projectnummer VNO129 - datum 22 maart 2022, ontvangen op 23 maart 2022

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 28 appartementen en bergingen, het aanleggen van een infiltratievoorziening en het aanleggen van meerdere parkeerplaatsen en een inrit/uitweg en het kappen van een boom aan de Jonkergouwstraat 12 t/m 68 (even) te Venlo.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Venlo Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2011. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemmingen 'Kantoor' en 'Wonen' (gedeeltelijk) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Venlo Zuid'.

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 3 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. Dit beleid is gericht op versterking van wijkranden waarbij het tijdsbeeld van het aangrenzende gebied herkenbaar blijft vanaf de ringweg om Venlo-Zuid.

De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft advies uitgebracht. Het advies is positief. Dit advies is overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving. Hieruit is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag aan die regels 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.

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.

- 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 2021-1254. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken door de constructeur van de gemeente Venlo.
- 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 2021-1254. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van het plan.

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.

Inhoud aanvraag

De aanvraag heeft o.a. betrekking op het aanleggen van een infiltratievoorziening en het aanleggen van meerdere parkeerplaatsen aan de Jonkergouwstraat 12 t/m 68 (even) te Venlo.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Voor onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Venlo Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2011. Op de betreffende locatie geldt volgens de verbeelding van dit bestemmingsplan, voor zover relevant voor dit onderdeel, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'

Het bestemmingsplan kent in artikel 24.4.1 een verbodsbepaling om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, 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.

Het verbod als bedoeld in lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' altijd een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.4.1 nodig is voor de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, ongeacht de grootte van de oppervlakte. De oppervlakte van de parkeerplaats / infiltratievoorziening is groter dan 500m². Ter plaatse ontbreekt een nadere aanduiding voor 'archeologische waarden'.

Het aanlegverbod om zonder omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren, geldt in dit geval niet. De bescherming van archeologische waarden is niet meer aan de orde, omdat op basis van bij de gemeente Venlo beschikbare gegevens het plangebied archeologisch is vrijgegeven.

Conclusie

Het aanleggen van een infiltratievoorziening en het aanleggen van meerdere parkeerplaatsen heeft geen gevolgen voor de archeologische waarden. Dit betekent dat de aanvraag, voor wat betreft de activiteit het uitvoeren van werk, verder buiten behandeling is gelaten.

Onderdeel 3:

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

Inhoud aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van 28 appartementen en bergingen, het aanleggen van een infiltratievoorziening, het aanleggen van meerdere parkeerplaatsen en een inrit/uitweg en het kappen van een boom aan de Jonkergouwstraat 12 t/m 68 (even) 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 'Venlo Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2011.

Op het perceel van de aanvraag gelden volgens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Venlo Zuid' de enkelbestemmingen 'Kantoor' en 'Wonen' (gedeeltelijk), de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'.

Gronden met deze bestemmingen en aanduiding zijn voor zover relevant aangewezen voor kantoren, al dan niet in combinatie met de aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening, de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden en het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van bewoners in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor.

Strijdigheden

Het plan is op de volgende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan:

- Artikel 11.1: De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren. De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een appartementengebouw en bijbehorende voorzieningen.
- Artikel 11.2.1.a.: Een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd. Het hoofdgebouw is deels buiten het bouwvlak gesitueerd.
- Artikel 11.2.2.c.: De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen. De vluchtrap aan de achterzijde is 3,7 meter hoog.
- Artikel 21.2.2. a.: Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'. Ter plaatse geldt deze aanduiding niet. Een klein gedeelte van het hoofdgebouw ligt binnen de enkelbestemming 'Wonen'.
- Artikel 21.2.2.c.: Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Ter plaatse geldt deze aanduiding niet en er worden gestapelde woningen gerealiseerd.
- Artikel 21.2.2.e.: Grondgebonden woningen en gestapelde bebouwing (complex en bovenbenedenwoningen) zijn toegestaan, overeenkomstig de aanduiding. Het plan heeft betrekking op gestapelde bebouwing (complex) maar de aanduiding gestapeld geldt ter plaatse niet.

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 inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid 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 plan 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 de 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 'Woongebouw Sloterbeekstraat Venlo', opgesteld door adviesbureau Beusmans & Jansen, d.d. 10 mei 2022.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onder andere aangetoond, dat er vanuit het oogpunt van, geluid, bodem en grondwaterkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieu, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, water en explosieven geen bezwaren bestaan tegen de voorgenoemen ontwikkeling.

Kortom, er blijft dus ook na realisatie en ingebruikname van de appartementen en bijbehorende voorzieningen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het herontwikkelen van de voormalige kantoorlocatie tot een woongebouw met 28 sociale huurappartementen een gewenste ontwikkeling. Met dit plan wordt de straatwand weer hersteld. Het gebouw kenmerkt zich als een woongebouw met een duidelijk hoogteaccent op de hoek van de Sloterbeekstraat-Jonkergouwstraat. Het gebouw staat in de rooilijn waardoor de Sloterbeekstraat begeleid wordt. De oriëntatie van de woningen is eveneens gericht op de Sloterbeekstraat, dit is ook de meest dynamische zijde. Voor balkons aan deze zijde is bewust gekozen in verband met de privacy voor de bewoners van de woningen aan de Jonkergouwstraat en de Minister van Hallstraat. Het lagere bouwdeel bestaat uit 3 bouwlagen op een verhoogd beganeerdsniveau. Het hoogteaccent bestaat uit een plint (entree en bergingen) met daarboven 6 woonlagen. Dit draagt bij aan een opwaardering en een gevarieerd straatbeeld van de Sloterbeekstraat. De entree is prominent gelegen op de belangrijke hoek van het plan. Het gebouw krijgt door deze opzet een levendige uitstraling aan de Sloterbeekstraat. Het binnenterrein wordt opgewaardeerd door het (fiets)parkeren groen in te passen, waardoor er tevens een groene buffer ontstaat richting de bestaande woningen.

De openbare ruimte, met name aan de Jonkergouwstraat, is momenteel onsamenvattend ingericht. Naast herontwikkeling van de locatie wordt ook de aangrenzende openbare ruimte (Sloterbeekstraat en Jonkergouwstraat) aangepast en opgewaardeerd om hier extra parkeerplaatsen in te passen en een groene inrichting te voorzien. Dit is een kwaliteitsimpuls voor de entree van de buurt.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 26 maart 2022 tot en met 6 mei 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Eenieder 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 niet 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 ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit besluit heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 26 maart 2022 tot en met 6 mei 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te 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.

Deze beschikking is apart als bijlage opgenomen. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

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.

Onderdeel 4:

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

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet onder andere toe op het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Jonkergouwstraat 12 t/m 68 (even) 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 inrit/uitweg, kan alleen worden geweigerd om redenen die zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Venlo (APV). Voor de gevraagde inrit/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 inrit/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 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

In deze beleidsregel is aangegeven dat een aanvraag om een omgevingsvergunning onder andere moet worden geweigerd, indien dit van belang is ter bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving. In de beleidsregel is het toetsingskader voor onder andere dit belang verder uitgewerkt. Hieruit blijkt dat bij een perceelbreedte die grenst aan de openbare ruimte groter dan 10 meter één uitweg toegestaan van minimaal 3 meter breed en maximaal 30% van de perceelbreedte dat grenst aan de openbare ruimte, maar niet breder van 6.00 meter. De perceelbreedte bedraagt 90 meter, de gevraagde inrit is 4 meter en voldoet daarmee aan de beleidsregel.

De overige weigeringsgronden zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Tot slot regelt de beleidsregel dat een omgevingsvergunning voor een inrit/uitweg 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 medewerking worden verleend aan de gevraagde activiteit.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- De werkzaamheden aan de inrit/uitweg 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/uitweg wordt gerealiseerd nadat de factuur is voldaan en de aansluiting op eigen terrein gereed is.

Onderdeel 5:**Het kappen of doen kappen van een beschermde boom of houtopstand.****Inhoud aanvraag**

De aanvraag ziet toe op het kappen van een boom aan de Jonkergouwstraat 12 t/m 68 (even) te Venlo.

Overwegingen

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

Vergunningplicht

Het is verboden een beschermde boom of houtopstand te kappen of te doen kappen zonder benodigde omgevingsvergunning. Het kappen valt niet onder regulier onderhoud of het krachten de Plantenziektewet vellen van een beschermde boom of houtopstand (artikel 4:11a lid 4 APV).

De boom die aanvrager wil kappen, is niet als beschermd aangewezen in het Register waardevolle bomen en houtopstanden van de gemeente Venlo. Er geldt daarom geen vergunningplicht voor het kappen van deze boom.

Conclusie

De activiteit 'het kappen of doen kappen van een beschermde boom of houtopstand' is omgevingsvergunningsvrij en derhalve ook verder buiten behandeling gelaten.