



Collegevoorstel

OPENBARE EN GEBOUWDE OMGEVING

Reg.nr. 15 - 7 4 6 6
B&W d.d. 08-12-2015 A2-2
Openbaar Ja, namelijk uitgesteld (één week)
Programma Wonen en Leefomgeving

DT d.d.	OR d.d.	B&W d.d.	OR d.d.	Raad	
				Raadsdocumenten	d.d.
		08-12-2015			

Ingekomen van Afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving

Onderwerp Omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met 45 appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Witherenstraat (sectie M 5308, 5309, 5471 en 7951) te Venlo-Blerick

Dictum

1. Instemmen met bijgaande concept-nota van zienswijzen en de zienswijzen ontvankelijk verklaren en niet overnemen.
2. De omgevingsvergunning voor het realiseren van een woongebouw met 45 appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Witherenstraat (sectie M 5308, 5309, 5471 en 7951) te Venlo-Blerick te verlenen conform bijgaande concept-omgevingsvergunning.
3. Instemmen met het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Voorbesproken met

Besluit B&W

CONFORM ADVIES

Team OGRVM
Steller S Gommans-Mackay
Doorkiesnummer +31 77 3596828
Datum 01-12-2015
Paraaf steller
Paraaf afdelingshoofd

Secretaris P. Lucassen
Portefeuillehouder J. Teeuwen

Akkoord Bespreken

- 2 DEC. 2015

Collegevoorstel

Samenvatting

Op 23 december 2014 is door Woonwenz, de heer Th. M. Hendrix, een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een woongebouw met 45 appartementen en het aanleggen van een inrit/uitwegen aan de Witherenstraat (sectie M 5308, 5309, 5471 en 7951) te Venlo-Blerick.

Voor de locatie waar het woongebouw wordt beoogd, de voormalige Oude Staay locatie, geldt de beheersverordening 'Centrum Blerick'. Deze beheersverordening is op 25 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op basis van de vigerende beheersverordening is woningbouw op deze locatie niet mogelijk. Het project is echter niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er kan derhalve medewerking worden verleend middels toepassing van een uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De totale investeringskosten van het project komen voor risico en rekening van de initiatiefnemer, derhalve zijn de kosten anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Vaststelling van een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet aan de orde. Het advies aan uw college is te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Tegen deze ontwerp-omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en derhalve ontvankelijk. In de bijgaande concept-nota van zienswijzen wordt uitvoerig ingegaan op de ingediende zienswijzen. Geconcludeerd kan worden dat deze zienswijzen niet nopen tot aanpassing van het plan.

Indien en voor zover uw college instemt met de concept-nota van zienswijzen, kan verlening van de omgevingsvergunning plaatsvinden.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Concept-omgevingsvergunning in tweevoud ter ondertekening	14-12-2015
2.	Ingediende zienswijze A en zienswijze B	
3.	Concept-Nota van zienswijzen	08-12-2015
4.	Ruimtelijke onderbouwing 'De Oude Staay, Witherenstraat Blerick'	01-12-2015

Collegevoorstel

Voorstel

Inleiding

Op 23 december 2014 is door Woonwenz, de heer Th. M. Hendrix, een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een woongebouw met 45 appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Witherenstraat (sectie M 5308, 5309, 5471 en 7951) te Venlo-Blerick.

Planologisch regime

Voor de locatie waar het woongebouw wordt beoogd, de voormalig Oude Staay locatie, geldt de beheersverordening 'Centrum Blerick' (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2015) met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie". Het plan is strijdig met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Op basis van de vigerende beheersverordening is woningbouw op deze locatie niet mogelijk.

Ruimtelijke ordening

Er kan medewerking worden verleend aan dit project met toepassing van een uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit is alleen mogelijk indien en voor zover het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage 4). Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen onoverkomelijke belemmeringen aanwezig zijn en dat de belangen van derden in relatie tot de beoogde ontwikkeling niet onevenredig in het geding komen. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken voor ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn tegen deze ontwerp-omgevingsvergunning twee zienswijzen ingediend (bijlage 2). De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ook voor het overige ontvankelijk. In de bijgevoegde concept-nota van zienswijzen (bijlage 3) wordt uitvoerig ingegaan op de zienswijzen (onderdeel van de concept-omgevingsvergunning, zie bijlage 1). Hier wordt volstaan met een korte samenvatting.

Zienswijze A:

- ..., kort samengevat, betrekking op:
- Het niet voldoen aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking;
 - Het niet voldoen aan de vereiste parkeernorm;
 - Het beperken van bedrijfsvoering/detailhandelsmogelijkheden in direct naastgelegen winkelcentrum De Wieën;
 - Niet voldoen aan de Wet geluidhinder.

Zienswijze B:

De zienswijze van ... is, kort samengevat:

- Het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum Blerick' is geschorst waardoor de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

Geconcludeerd wordt dat zienswijzen A en B van insprekers niet nopen tot aanpassing van het plan. Voorgesteld wordt om deze zienswijzen niet over te nemen.

Collegevoorstel

Indien en voor zover uw college instemt met de bijgevoegde concept-nota van zienswijzen, kan verlening van de omgevingsvergunning plaatsvinden.

Middels de gesloten planschadeverhaalsovereenkomst worden de kosten van het verhalen van planschade in het geheel afgewenteld op initiatiefnemer, als zijnde eigenaar van de gronden. Vaststelling van een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening, is niet aan de orde, zodoende is het advies aan uw college om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Vervolgprocedure

Tegen de omgevingsvergunning staat rechtstreeks beroep open voor belanghebbenden bij de rechtbank Limburg binnen de daarvoor gestelde termijn. De omgevingsvergunning treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn. Indien er een voorlopige voorziening wordt gevraagd door een belanghebbende binnen de gestelde termijn, treedt het besluit pas in werking nadat de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg positief op het verzoek heeft beslist en op een door de Voorzieningenrechter alsdan bepaald moment.

Collegevoorstel

Bedrijfsvoeringsaspecten (in overleg met Advies en Beheer)	Afgestemd met:
• De financiële aspecten zijn afgestemd met:	Nvt
• De personele aspecten zijn afgestemd met:	Nvt
• Voor informatie en automatisering is afgestemd met:	Nvt
• Voor inkoop en aanbesteding is afgestemd met:	Nvt
• De juridische aspecten zijn afgestemd met:	K. Walter
• Voor communicatie is afgestemd met	Ina Houben



GEMEENTEBESTUUR

ons kenmerk 693761

behandeld door de heer R. Pilet

doorkiesnummer 077-3599597

besluitdatum

onderwerp besluit omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 23 december 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woonwenz voor het oprichten van een woongebouw met 45 appartementen en het aanleggen van een uitweg aan de Witherenstraat (sectie M 5308, 5309, 5471 en 7951) te Blerick.

Activiteiten

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 beheersverordening, (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 2.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub d en e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene plaatselijke verordening Venlo). Zie onderdeel 3.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering verwijzen wij naar het hiervoor vermelde onderdeel.

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 gepubliceerd op de gemeentelijke website (www.venlo.nl/bekendmakingen, via de link overheid.nl) optie bij buitenplanse afwijking: en de Staatscourant en op de landelijk website www.ruimtelijkeplannen.nl.

postadres Postbus 3434

postcode 5902 RK Venlo

Zienswijzen

De ontwerpvergunning heeft ter inzage gelegen van donderdag 6 augustus 2015 tot en met woensdag 16 september 2015 gedurende zes weken op werkdagen bij de Stadswinkel, Prinsessesingel 30 te Venlo.

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn overwogen en beantwoord in het zienswijzenverslag dat onderdeel uit maakt van dit besluit. De zienswijzen hebben niet geleid tot andere inzichten.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening is ingediend. Deze vergunning ligt ter inzage op donderdag 17 december 2015.

De vergunning is onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepschrift is ingediend dan wel als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond.

Het eerder gebruik maken van de vergunning is volledig voor risico van de vergunninghouder.

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 beroepschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Bij een spoedeisend belang bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Ook hiervoor is griffierecht verschuldigd. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, telefoonnummer 088-3612222.

U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten worden meegezonden met dit besluit en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van deze vergunning.

Namens burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 15 december 2015 voor het project het oprichten van een woongebouw met 45 appartementen en het aanleggen van een inrit/uitwegen aan de Witherenstraat (sectie M 5308, 5309, 5471 en 7951) te Blerick.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.
- Onderdeel 3: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bijgevoegde stukken

- Aanvraag, ontvangen op 23 december 2014.
- Tekening – Situatie DO 00, ontvangen op 19 juni 2015.
- Rapport - Brandveiligheidsadvies, ontvangen op 23 december 2014.
- Rapport - Akoestisch onderzoek - Gevelonderzoek, ontvangen 16 juli 2015
- Berekening - Bouwbesluittoets interne geluidwering, ontvangen op 23 december 2014.
- Rapport - V & G plan ontwerpfase, ontvangen op 30 maart 2015.
- MPG-berekening, ontvangen op 11 februari 2015.
- Berekening - Bouwbesluittoetsing en EPC, ontvangen op 11 februari 2015.
- Installatietekening begane grond, ontvangen op 19 juni 2015.
- Installatietekening, type A1, ontvangen op 23 december 2014.
- Installatietekening, type B1, ontvangen op 23 december 2014.
- Installatietekening, type C1, ontvangen op 23 december 2014.
- Installatietekening, type D1, ontvangen op 23 december 2014.
- Installatietekening, type E1, ontvangen op 23 december 2014.
- Tekening – Doorsneden DO 08, ontvangen op 16 juli 2015
- Tekening - Plattegrond - Laag 0 DO 01, ontvangen op 16 juli 2015.
- Tekening - Plattegrond - Laag 1-2 DO 02, ontvangen op 16 juli 2015
- Tekening - Plattegrond - Laag 3 DO 03, ontvangen op 16 juli 2015
- Tekening - Plattegrond - Laag 4-7 DO 04, ontvangen op 16 juli 2015.
- Tekening - Plattegrond – dak DO 05, ontvangen op 16 juli 2015
- Tekening - Noord en westgevels - DO 06, ontvangen op 16 juli 2015.
- Tekening - Principe-detaileringen, ontvangen op 16 juli 2015.
- Tekening - Zuid en oostgevel - DO 07, ontvangen op 16 juli 2015.
- Metselwerk foto 1A, 1B en 2, ontvangen op 24 maart 2015.
- Ruimtelijke Onderbouwing CroonenBuro5, kenmerk ROB01-0253155-01F/ TEK01-0253155-01A, ontvangen op 26 november 2015.
- Advies BEVI realiseren appartementengebouw Witherenstraat Blerick, ontvangen op 25 februari 2015.
- Waterparagraaf Witherenstraat Blerick, Anteagroup d.d. 16 maart 2015.
- Rapport, akoestisch onderzoek De Oude Staay, Witherenstraat Blerick, gemeente Venlo, CroonenBuro5, projectgegevens RA001-0253155-01b, d.d. 23 maart 2015.

- Memo geluidsrapportage aannemersbedrijf Jongen, ontvangen op 16 juli 2015.
- Archeologisch rapport van Antea Group Archeologie 2015/20, projectnummer 400730, d.d. 3 juni 2015.
- Eindverslag van de ingediende zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van het project "De Oude Staay, Witherenstraat Blerick" (zaaknummer 693761).

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

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

- Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de voorschriften van de vigerende beheersverordening. Derhalve is op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo de aanvraag voor de activiteit bouwen tevens aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit planologie.
- Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Op het bouwplan is welstandniveau bijzonder van toepassing.
Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 1 april 2015 luidt: "Akkoord onder voorwaarden. De commissie geeft aan dat de materialen, gepresenteerd door de architect binnen de vergaderingen, toegepast dienen te worden bij de uitvoering. Ook vraagt ze de gevel beplatingen uit te voeren in Equitone Nature Eternit, gepresenteerd door de aannemer. De gepresenteerde materialen zijn terug te vinden op ingediende foto's.
Op foto 1A en 1B zijn afbeeldingen van het metselwerk te zien dat toegepast wordt bij de terug liggende vlakken van alle gevels. De omlijstingen en het metselwerk in de achtergevel ter plaatsen van stramien A worden uitgevoerd in het metselwerk gepresenteerd op foto 2. De gevel beplatingen van het merk Equitone zijn terug te vinden op de website van de leverancier (zie blad 3). Er zijn geen verdere opmerkingen op de ingediende materiaalstaat".
- De aanvraag is voorts getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening gemeente Venlo. Gebleken is dat de aanvraag voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Constructieberekeningen en -tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-EN normen en Eurocode moeten tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of de fabricage bij de afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving aanwezig zijn. Berekeningen en tekeningen moeten digitaal worden ingediend via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk 693761.
- De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van bovenstaande stukken.
- Om aan de benodigde waterbergingsbehoefte te voldoen, worden infiltratiekratten toegepast onder de parkeerplaats, beschreven en uitgevoerd conform paragraaf 4.6 van de Ruimtelijke Onderbouwing.
- Conform het welstandsadvies dient de gevelbeplating in Equitone Nature Eternit uitgevoerd te worden. De terug liggende vlakken van alle gevels dienen conform metselwerk foto 1A en 1B uitgevoerd te worden en de omlijstingen en het metselwerk in de achtergevel ter plaatsen van stramien A conform foto 2.

- De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (besluitvlakken), mede bestemd voor het behoud en/of herstel van archeologische waarden en de bescherming en het behoud in situ van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, zoals aangegeven ter plaatse van het besluitsubvlak :
 - a. 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde' voor gebieden van hoge tot middelhoge waarde;
 - b. 'specifieke vorm van waarde - archeologie - archeologische vindplaats' voor archeologische vindplaatsen
 - c. 'specifieke vorm van waarde - archeologie - AMK terrein overig' voor AMK terrein, overig.
- Voorgaande houdt in dat vanwege onderliggende bestemming bebouwing niet mogelijk is. Er mag slechts worden gebouwd als het bouwplangebied de oppervlakte ondergrens van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt. Er ligt een archeologisch rapport van Antea Group Archeologie 2015-20, projectnummer 400730, d.d. 3 juni 2015, waaruit blijkt dat de bebouwing op grond van het op het moment van vaststelling van de beheersverordening geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

Onderdeel 2:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening

1. Overwegingen

- Voor het onderhavige gebied geldt ter plaatse de beheersverordening “Centrum Blerick”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 september 2013 in werking getreden d.d. 3 oktober 2013.
- De volgende bestemmingen gelden ter plaatse:
‘Verkeer – Verblijfsgebied,’ en: de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ met de aanduiding ‘spec vorm van waarde – archeologie – archeologische vindplaats’ (gedeeltelijk), en: ‘spec vorm van waarde AMK terrein overleg’ (gedeeltelijk), en: ‘Waterstaat – Waterbergend rivierbed’.
- Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met daaraan ondergeschikt: bermen en beplanting, straatmeubilair, hondenuitlaatplaatsen, waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten e.d.) en kades, voorzieningen van algemeen nut en terrassen.
- De activiteit is in strijd met de regels van de beheersverordening, omdat de vigerende bestemmingen niet zien op het gebruik en oprichten van een woongebouw met 45 appartementen met de toewijzigingsdoelgroep “(zorg)ouderen”.
- In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat medewerking door afwijking van een beheersverordening kan worden toegepast, indien:
 - het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt.
- Geconcludeerd is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er kan medewerking worden verleend aan een formele aanvraag om een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.
- Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zijn overwogen en beantwoord in het zienswijzenverslag dat onderdeel uit maakt van dit besluit. Er is geen aanleiding om de zienswijzen van insprekers tegen de ontwerp-omgevingsvergunning over te nemen en de gevraagde afwijking te weigeren.
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing De Oude Staay, Witherenstraat Blerick, opgesteld door adviesbureau CroonenBuro5 d.d. 26 november 2015 met kenmerk ROB01-0253155-01F / TEK01-0253155-01A (zie bijlage).

- Gezien bovenstaande overwegingen bestaan er vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening geen bezwaren tegen het afwijken van de beheersverordening in het kader van het onderhavige plan.

Onderdeel 3:

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

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat er geen reden is om de vergunning te weigeren op basis van artikel 2:12 lid 3 van de Algemene plaatselijke verordening Venlo en de hieraan verbonden beleidsregels.

2. Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- De vergunninghouder is verplicht de schade, die door gebruik van de vergunning ontstaat, te vergoeden en voorts de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen, teneinde te voorkomen dat het vergunningverlenend orgaan, dan wel derden, ten gevolge van het gebruik van de vergunning schade lijden.

Eindverslag van de ingediende zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van het project "De Oude Staay, Witherenstraat Blerick" (zaaknummer 693761)

Door Woonwenz is op 23 december 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 45 appartementen voor een specifieke doelgroep, 55+. Het onderhavige plan is qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden niet mogelijk om te realiseren op basis van het ter plaatse geldende Beheersverordening..

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit project, moet een buitenplanse afwijkingsprocedure worden gevolgd (Wabo: artikel 2.12 lid 1 onder a 3°) worden gevolgd. Burgemeester en wethouders van Venlo (verder: b&w) hebben d.d. besloten om de procedure hiervoor op te starten.

Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen, is op woensdag 5 augustus 2015 op wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 6 augustus 2015 tot en met woensdag 16 september 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de gemeentelijke Stadswinkel aan de Prinsessesingel 30 te Venlo. Genoemde stukken konden verder worden gedownload van de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl (voor wat betreft het planologisch onderdeel van het ontwerp-besluit).

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze reactie is gebruik gemaakt door:

A.

•

•

B.

Hierna worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven.

Vooraf

De samenvatting van de zienswijze heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. De volledig ingediende zienswijzen zijn bij de beoordeling meegenomen.

Samenvatting A

Inspreker is van mening dat de ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met 45 appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Witherenstraat te Venlo-Blerick, niet wordt gedragen door een goede ruimtelijke onderbouwing en dat de afweging van belangen niet correct heeft plaatsgevonden.

Het betreft de volgende onderdelen:

1. Het niet voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro)
 - Bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten is de ladder van toepassing.
 - Het betreft hier geen zorgappartementen maar reguliere appartementen.
2. Het niet voldoen aan de vereiste parkeernorm
 - Doordat de 45 wooneenheden geen zorgwoningen zijn, wordt er niet voldaan aan de vereiste parkeernorm. Er dient een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning worden aangehouden in plaats van de 1,3 parkeerplaats per woning die wordt gehanteerd in de ruimtelijke onderbouwing.
 - Er wordt 1 parkeerplaats toegekend aan de bewoner van de woning (45 parkeerplaatsen in totaal) en respectievelijk 0,3 of 0,8 parkeerplaats toegerekend aan bezoekers. Er wordt voor 'bezoekersparkeeren' geen oplossing aangedragen. Dit tekort wordt ten onrechte op het openbaar gebied afgewenteld waardoor er een tekort van 36 parkeerplaatsen ontstaat.
 - Er ligt een toezegging van de gemeente dat het aantal parkeerplaatsen ter plaatse van de Oude Staaylocatie zal moeten voorzien in eigen parkeerbehoefte en dit niet ten koste mag gaan van het huidige aantal beschikbare parkeerplaatsen rondom de Wieën.
 - Verzocht wordt om het parkeertekort op eigen terrein op te lossen.
 - De maatvoering van het gehele parkeerterrein voldoet niet aan de hedendaagse standaarden; de parkeervakdiepte en de parkeerwegbreedte voldoen niet aan de minimale eisen die door NEN 2443 worden voorgeschreven.
3. Het beperken van bedrijfsvoering/detailhandelsmogelijkheden in direct naastgelegen winkelcentrum De Wieën.
 - Inspreker verwijst naar een verslag met de gemeente d.d. 15 maart 2012, waarin de gemeente het belang van het goed functioneren van het winkelcentrum De Wieën erkend in relatie tot het centrum van Blerick. De gemeente zegt toe dat ieder initiatief in de totale context wordt beoordeeld.
 - Inspreker betwist, anders dan in de ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd, dat er wel degelijk activiteiten ten behoeve van laden en lossen plaatsvinden aan de linkerzijgevel en de voorgevel aan de Witherenstraat ter hoogte van de HEMA. Inspreker geeft aan dat de gemeente zelf nog een vergunning heeft verleend waarin de goederendeur ter hoogte van deze bevoorradings-opstelplaats wordt gesitueerd.
 - Gesteld wordt dat met deze rechtens en feitelijk bestaande situatie volstrekt geen rekening is gehouden. Het onderhavig bouwplan heeft immers als gevolg dat voor het laden en lossen van een vrachtwagen ter hoogte van de winkels (o.a. Zeeman, HEMA, Witteveen) aan de Witherenstraat geen opstelplaats is..
 - De bedrijfsvoering van diverse winkels wordt hierdoor ernstig verstoord en er is sprake van aanzienlijk negatieve invloed op toekomstige verhuur van deze wonkeleenheden.
 - Er ontstaan verkeerstechnisch gevaarlijke situaties als de vrachtwagens in de toekomst plaats moeten vinden op een doorgaande weg, fietspad of voetpad.

4. Niet voldoen aan de Wet Geluidshinder

- In het geluidsonderzoek dient er rekening mee gehouden te worden dat de koelmachines van de diverse winkels en niet alleen de HEMA zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing wordt omschreven, op het gehele dak geplaatst kan/mag worden en niet alleen op de huidige posities. Voorgaande zorgt voor een beperking in de bedrijfsvoering en exploitatiemogelijkheden van het winkelcentrum De Wieën.
- Inspreker betwist of er daadwerkelijk in de nachtperiode geen sprake is van het in werking zijn of in werking treden van airco's.
- De richtafstand van de detailhandelsfunctie tot het initiatief is 10 meter. De afstand tussen de HEMA en de dichtstbijzijnde gevel van het nieuwbouwcomplex bedraagt minder dan 10 meter (6 meter). In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de zijde van de HEMA de achterkant betreft waar geen entree tot de winkel is gesitueerd waardoor er weinig tot geen hinder te verwachten is. Volgens van Aken is er wél hinder te verwachten omdat er direct op de hoek van de zijgevel gelegen aan de Witherenstraat een deur gesitueerd is waar wel degelijk toegang wordt geboden aan de winkel. De gehele bevoorradings vindt hier plaats. Daarnaast worden er meerdere winkels bevoorradt aan de zijgevel ter hoogte van de HEMA. Naast het geluidsoverlast van de rolcontainers staan hier ook vrachtwagens die de winkels voorzien van goederen.

Samenvatting B

Inspreker is van mening dat de ontwerp-vergunning niet past binnen het thans geldende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan "Centrum Blerick" dat het plan wat het oprichten van een woongebouw met 45 appartementen mogelijk maakt, is geschorst waardoor de vergunning niet kan worden verleend.

Reactie gemeente op standpunten A

Algemeen

Op 19 juni 2012 heeft het college ingestemd met het aangaan van een realisatieovereenkomst met Woonwenz voor de realisering van een AHOED (Apotheken, Huisartsen Onder Één Dak) en 50 zorgappartementen op de 'oude Staaylocatie'. Vervolgens is door het college op 7 januari 2014 besloten een verkoopovereenkomst met Woonwenz aan te gaan ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 50 sociale huur appartementen op deze locatie. De initiatiefnemer voor de AHOED heeft zich toentertijd teruggetrokken waardoor het initiatief geen doorgang meer heeft gekregen.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor dit project is een logische uitwerking van de besluiten die het college heeft genomen. Het plan is ook opgenomen in het aangepaste bestemmingsplan 'Centrum Blerick' welke in december ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Op 3 februari 2014 is er een presentatie voor het voltallige wijkoverleg Blerick gehouden door de Gemeente over ontwikkelingen vanuit het gemeentelijk project 'Centrum Plan Blerick'. Ook de Oude Staaylocatie is hier gepresenteerd. Vervolgens is op 17 februari 2014 gezamenlijk met Woonwenz en andere partners in centrum Blerick een inloopavond voor bewoners georganiseerd. Op deze avond is een toelichting is gegeven op de stand van zaken Centrum Plan Blerick en alle andere plannen en initiatieven in het centrum van Blerick. Dit project geldt als een logische afronding van de bebouwing/ontwikkeling in dit deel van Blerick.

Reactie per onderdeel:

1. Het niet voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro); het betreft reguliere appartementen.

De aanvraag ziet toe op sociale huurappartementen. Woonwenz heeft aangegeven dat deze appartementen toezien op één doelgroep: senioren. De appartementen worden aangeboden aan één-of tweepersoonshuishoudens, zonder kinderen, van 55 t/m 99 jaar met een inkomen onder de DAEB (huisvesten van huishoudens met een inkomen < € 34.085).

Er blijft sprake van nagenoeg zelfstandig wonen. Dat deze doelgroep mogelijk gebruik maakt van beperkte zorgmogelijkheden (inkopen van zorg), doet daar niks aan af. Op grond van vaste jurisprudentie zijn ook minder traditionele woonvormen mogelijk. De bewoners beschikken immers over de gebruikelijke middelen en kunnen zelf wassen, koken e.d. De appartementen zijn uitgerust met een keuken, badkamer, woon- en slaapkamer. Met andere woorden: de bewoners zijn (nagenoeg) zelfstandig, waardoor er sprake is van een reguliere woonvorm en geen zorgwoningen.

Bij nieuwe ruimtelijk-fysieke initiatieven van enige omvang, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder omvat de volgende treden:

1. Beschrijving dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Afweging trede 1:

Het gaat hier om de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief). Voor het bepalen van de kwantitatieve regionale behoefte voor de 45 appartementen op de Oude Staay locatie, is toetsing aan de Woonvisie regio Venlo eo. 2011-2015 aan de orde. In deze regionale woonvisie zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in Venlo en omstreken gebouwd kunnen worden, gelet op de demografische ontwikkelingen. Het onderhavige plan past binnen de kaders die gesteld zijn voor het woningbouwprogramma behorende bij deze woonvisie. Voor de periode 2010-2020 is regionaal afgesproken dat er 2400 woningen in de gemeente Venlo toegevoegd kunnen worden. Het woningbouwprogramma bestaat uit 2242 woningen; hier maakt de herontwikkeling van het plangebied De Oude Staay onderdeel van uit. Het past hiermee binnen de kwantitatieve afspraken in de regio. Het plan (45 reguliere appartementen met een doelgroepshanting) is bedoeld voor ouderen die zelfstandig kunnen wonen, maar wel een beperkte zorgbehoefte hebben of kunnen ontwikkelen. Om de zelfstandigheid zo lang mogelijk vorm te kunnen geven, is het van belang dat de appartementen voor deze doelgroep dichtbij centrumvoorzieningen, zoals winkels zijn gesitueerd.

Ook in kwalitatieve zin draagt de realisatie van deze appartementen bij aan de opgave die de vergrijzende bevolking van Venlo en omgeving en in het bijzonder, Blerick met zich mee brengt. Voor de regio constateren we dat er een groeiende groep van mensen is die te maken heeft met beperkingen. De vergrijzing van de bevolking is hiervan de belangrijkste oorzaak.

Waar het voorheen bijna vanzelfsprekend was dat mensen met beperkingen in een instelling, verzorgingshuis of een verpleeghuis terecht kwamen, is het beleid er nu op gericht mensen met een beperking, zo lang als redelijkerwijs mogelijk is, zelf de regie te laten behouden over hun leven en welzijn. Dat betekent zoveel mogelijk zelfstandig wonen, met (indien nodig) zorg aan huis.

Gezien de toenemende vergrijzing (E'til bevolkingsprognoses) in Blerick is er behoefte aan toegankelijke woningen waar, indien nodig, ondergeschikt aan de woonbestemming, zorg geleverd kan worden. Daarmee is niet gezegd dat het ook zorgwoningen moeten zijn (waar 24-uurszorg aanwezig is etc.).

In onze overweging is het belang van het toevoegen van een cluster aan woningen waar op een goede manier zorg geleverd kan worden in een omgeving waar voorzieningen in de buurt zijn doorslaggevend. De rechtvaardiging van de regionale (kwalitatieve) woningbehoefte zit in het toevoegen van reguliere appartementen voor een doelgroep die voor dit project voor ogen wordt gehouden in een passende omgeving. Het betreft hier dus reguliere appartementen die ook geschikt zijn voor zorg. Ook uit het onderzoek 'ontwikkelkader wonen met zorg' van juli 2013 blijkt dat in Blerick nog een tekort is aan deze woonvorm (in het onderzoek benoemd als verzorgd wonen, tabel 5, onderdeel van de Regionale woonvisie).

Voorgaande houdt in dat onderliggend initiatief past binnen Trede 1 van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

Afweging Trede 2:

De locatie Oude Staay ligt geheel binnen het stedelijk gebied; in het centrum van Blerick, bovendien gaat het hier ook om sloop van incourant vastgoed (voormalige gemeenschapshuis), waarbij deze binnenstedelijke locatie herbestemd wordt naar een woonvorm waar regionaal behoefte naar is. Hiermee is de toetsing aan de ladder afgerond en voldoet het project Oude Staay aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

2. Het niet voldoen aan de vereiste parkeernorm

Het onderhavig plan ziet op het toevoegen van 45 appartementen in een passende omgeving op eigen terrein. Voor de herontwikkeling van de locatie "Oude Staay" is tussen gemeente en ontwikkelaar een parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement overeengekomen (sideletter van 10 december 2013), waar normaliter 1,2 parkeerplaats per appartement wordt gehanteerd. De parkeernorm uit de sideletter voldoet aan de landelijke richtlijn (CROW). In de zienswijze wordt verwezen naar CROW 182. Inmiddels is er een vernieuwde versie van de CROW, publicatie 317. Hierdoor vervalt de eerdere publicatie 182. Publicatie 317 geeft kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie. De kencijfers geven een richtlijn voor het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen per bestemming. Deze worden altijd met een marge weergegeven. Hoe groter de marge, hoe groter in de praktijk de afwijkingen bij een vergelijkbare bestemming. Des te belangrijker is de lokale situatie.

In de publicatie wordt voor een huur, etage, midden/goedkoop een richtlijn gegeven tussen 0,7 en 1,5 parkeerplaats per appartement in een schil rondom het centrum in een sterk stedelijk gebied. De parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement valt binnen de norm van de CROW. De ontwikkeling is gelegen in het centrum van Blerick. De normaliter door de gemeente gehanteerde parkeernorm is een gemiddelde van de door het CROW aangegeven richtlijn. In de sideletter is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein overeengekomen te weten= 1 parkeerplaats per appartement. Uitgangspunt is dat 0,3 parkeerplaats per appartement voor bezoekers gevonden kan worden in de openbare ruimte. Dit bezoekersgedeelte is voor alle soorten woningen en locaties gelijk (0,3 pp/won); in tegenstelling tot hetgeen inspreker in zijn zienswijze naar voren heeft gebracht. Ten tijde van de afspraken met Woonwenz en de Sideletter, is afgeweken van de parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per appartement op eigen terrein, omdat er in de openbare ruimte voldoende restcapaciteit was, om de rest (hoofdzakelijk bezoekersparkeren) te kunnen faciliteren. De richtlijn voor een aanleunwoning/serviceflat is lager per woning dan die voor een huur, midden/goedkoop appartement.

Parkeerdruk onderzoek

Inmiddels is er recentelijk (oktober 2015) een parkeerdruk onderzoek uitgevoerd in en rondom het centrum van Blerick vanwege afschaffing van betaald-parkeren in het centrum. Ook uit dit onderzoek blijkt dat er in de directe omgeving, (op een loopafstand van maximaal 200 meter) voldoende restcapaciteit is om bezoekers voor de appartementen, op alle momenten te kunnen faciliteren. Bezoekersparkeren heeft geen noemenswaardig effect op de parkeerdruk in de directe omgeving, omdat het moment van aanwezigheid van bezoekers niet samenvalt met de topdrukke voor wat betreft parkeren in het centrum. Een openbare parkeerplaats vinden als bezoeker op loopafstand van de appartementen is hierdoor reëel te noemen.

Conclusie

In het onderhavige plan worden nu 45 huurappartementen gebouwd. Op eigen terrein is voorzien in 45 parkeerplaatsen. De openbare ruimte biedt voldoende parkeerplaatsen om parkeren door bezoekers voor de appartementen op te vangen. Het realiseren van 45 parkeerplaatsen voor dit project, voldoet hiermee aan de eerder gemaakte afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar, de Side-letter en aan de richtlijn van het CROW.

Maatvoering parkeerplaatsen en NEN-Norm

De NEN 2443 geeft functionele eisen, prestatie-eisen en aanbevelingen voor het ontwerpen van parkeervoorzieningen. De norm is bedoeld als toetsingskader voor betrokkenen bij de totstandkoming van parkeervoorzieningen. De aanbevelingen ten aanzien van afmetingen die vermeld staan in de NEN 2443 zijn dan ook aanbevelingen en geen eisen. Gezien het hier gaat om een afgesloten parkeerterrein en eigendom van Woonwenz, is de NEN 2443 niet van toepassing.

Wat betreft de maatvoering van de parkeerplaatsen op eigen terrein, kan gesteld worden dat dit de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is. De NEN 2443 zoals in de zienswijze aangegeven, is een richtlijn en geen norm voor wat betreft het ontwerp en de maatvoering van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De maatvoering zoals door de ontwikkelaar ingetekend op eigen terrein (breedte parkeervak 2,30m), voldoet aan de minimum richtlijn welke in de CROW uitgave ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) wordt gegeven. De rijbaanbreedte bedraagt 6 meter en is in de uitrijrichting van de parkeervakken ook 6 meter. Deze afmeting is gebruikelijk.

De aangegeven 4,5m wegbreedte is passeerruimte en geen manoeuvreerruimte ten behoeve van het inparkeren. Voor deze passeerfunctie is dit voldoende.

3. Het beperken van bedrijfsvoering/detailhandelsmogelijkheden in direct naastgelegen winkelcentrum De Wieën

Plan in relatie tot winkelcentrum De Wieën

Bij het tot stand komen van het project is er door de gemeente Venlo en Woonwenz zorgvuldig rekening gehouden met de omgeving. Het belang van het goed functioneren/bedrijfsvoering van het winkelcentrum De Wieën in relatie met het centrum van Blerick, is meegenomen in de uitwerking van onderhavig project.

Laden en lossen

De laad- en loszone van De Wieënpassage is gesitueerd aan de Van Bornestraat. Hier is voldoende manoeuvreerruimte.

Het manoeuvreren van vrachtverkeer ten behoeve van laden en lossen aan de zijde van de Witherenstraat, is in het kader van de verkeersveiligheid niet wenselijk door de combinatie van achteruit rijdend vrachtverkeer met slecht zicht op voetgangers en fietsers vanuit diverse richtingen. De beoogde bouwlocatie betreft een braakliggend terrein waar voorheen de Staay was gesitueerd. In september 2011 heeft de HEMA zich gevestigd in De Wieën. Hierdoor is de situatie ontstaan dat deze locatie gebruikt wordt om te laden en te lossen.

Door de sloop van het gemeenschapshuis ten tijde van de interne uitbreiding en verbouwing van de Wieënpassage, was er kennelijk geen belanghebbende die hier last van had of melding van gemaakt heeft. Het feitelijk gebruik maken van deze locatie voor te laden en lossen, is niet geformaliseerd.

De vormgeving en materialisering van de inrichting van dit gebied betreft echter een voorplein van het voormalige gemeenschapshuis en géén laad- en loszone voor bevoorrading van de winkels in De Wieënpassage. De laad- en loszone voor De Wieënpassage is ingericht aan de Van Bornestraat.

De laad- en losplaats die de Hema momenteel gebruikt aan de zijde voorplein, is niet meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing omdat het hier geen aangewezen laad- en loszone betreft. Er is vergunning verleend voor 'het veranderen van een winkel' te weten de HEMA (dossiernr. 2011-0592) en melding 'brandveilig gebruik'. Er is geen vergunning verleend voor een opstelplaats om middels een vrachtwagen te laden-en lossen via de dubbele deuren (aangegeven als 'vluchtdeuren' op de bijbehorende tekening) aan de Witherenstraat. Inspreker heeft het over een 'rechtens en feitelijk bestaande situatie' maar dit blijkt niet uit de regels (voorwaarden) van de vigerende beheersverordening danwel uit een verleende vergunning.

Het beperken van de bedrijfsuitvoering/detailhandelsmogelijkheden in het direct naastgelegen winkelcentrum De Wieën is planologisch niet aan de orde. De afwijking ziet toe op het mogelijk maken van appartementen op het naastgelegen perceel van De Wieën.

4..Het niet voldoen aan de Wet geluidshinder

Met betrekking tot de gevolgen van het plan voor de bedrijfsvoering binnen het winkelcentrum wordt door inspreker verwezen naar de Wet geluidshinder. De Wet geluidshinder is alleen van toepassing op gezoneerde geluidbronnen, in dit geval alleen wegverkeerslawaaï (geluidzone wegen).

Plaatsen airco's en koelmachines:

Het Barim (Activiteitenbesluit milieubeheer) 50/45/40 dB is van toepassing inzake het geluid met betrekking tot de Hema. In de ruimtelijke onderbouwing is voldoende rekening gehouden met de bestaande situatie. Inspreker schetst een worstcase-scenario: de plaatsing van de koelers op het dak van de Hema, en ook de andere winkels binnen het centrum. Als er meer koelers op het dak komen zullen die niet dicht bij de rand van het dak komen; de koelcapaciteit gaat dan vanwege de hogere wand achteruit (belemmerende luchtcirculatie). Als er meer worden geplaatst dan zullen de geluidaspecten in het kader aan het Activiteitenbesluit milieubeheer (bijvoorbeeld vanwege melding) getoetst dienen te worden aan de maatgevende bewoning, zijnde de bestaande appartementen boven de Hema.

Er treedt geen onevenredige geluidsbelasting op voor de bewoners.

Anders dan inspreker stelt, is het niet zo dat nu alle denkbare opvulling van dakinstallaties mag plaatshebben. De inrichtinghouder dient zich daarbij gewoon te houden aan de regels uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

Bij het aanbrengen van nieuwe airco's zal men de regelgeving moeten respecteren en de toestellen plaatsen in de zones waar het is toegestaan. Dit hoeft gezien de plaatsingsruimte op het grote dak geen probleem te zijn.

In de dag- en avondperiode zal er vanwege de airco's (75 dB(A) voor de 3 units) een overdrachtsafname van geluid zijn van ca. 31 dB(A).

De bijdrage van de koelers in de avond- en nachtperiode is op basis van expertise/ervaring ingeschat. Stel dat de koelers 25% van de nachtperiode in werking zijn (2 uur), dan is er een geluidbelasting op de kopse gevel van 44 – 6 db is minder dan 40 dB(A). Hiermee wordt aan de normstelling voldaan. Ook de opstaande rand van ca. 1 meter naar de Oude Staay toe heeft een afschermende werking welke niet is meegenomen in de berekening.

Er is geen belemmering voor de bedrijven. Alle andere koelers op de daken van het winkelcentrum dragen niet relevant toe. Cumulatie (aanwezige bedrijven) is niet aan de orde bij het toetsen aan het Barim (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Cumuleren van bronnen van de Hema zelf wel. Cumuleren van de verschillende bedrijven is wel weer aan de orde bij de bepaling van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast is op basis van het gevelweringsonderzoek vastgesteld dat de gevelwering voor de slaapkamers aan de kopse gevel ruim 25 dB doet, wat meer dan afdoende is om het binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde te kunnen halen.

Het feit dat in de avonduren de kleine ramen in slaapkamers geopend kunnen zijn, doet aan het toetsingskader niks af. De ventilatie eis staat beschreven in het Reken- en meetvoorschrift 2012 en voor de berekening voor de benodigde ventilatiecapaciteit voor een geluidgevoelige ruimte, dient aangesloten te worden bij de eisen voor een verblijfsgebied uit het Bouwbesluit (art. 3.29 lid 1). Bij toetsing aan de gevelwering hoeft er geen rekening gehouden te worden met openstaande delen. De appartementen worden voorzien van mechanische aan- en afvoer voor ventilatie. Dus noodzaak om de ramen in de kopse gevel open te hebben is er niet. In de aanvraag voor de condensators voor de Hema d.d. 21 juni 2011 (2011-0734) wordt vermeld dat de condensators geschakeld zijn op de winkelverlichting. In de nachtperiode zijn de condensators dan niet in werking.

Voorgaande houdt in dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot de koelers en de Hema niet wordt beperkt voor wat betreft het plaatsen van de koelers op het dak.

Reactie gemeente op standpunten B

Het bestemmingsplan 'Centrum Blerick' is door middel van een voorlopige voorziening geschorst. Beoogde herontwikkeling van het plangebied van de Oude Staay is voorzien in dat bestemmingsplan.

Door de schorsing van dit bestemmingsplan, is de beheersverordening van kracht die door de gemeente Venlo is vastgesteld op 25 september 2013 en in werking is getreden op 3 oktober 2013.

Het college heeft de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van een beheersverordening (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zie , artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3). Onderhavig project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening; het project is voorzien een goede ruimtelijke onderbouwing waarmee goed is gemotiveerd waarom is afgeweken van de bepalingen van de beheersverordening.

Conclusie:

A. Uit bovenstaande blijkt dat de zienswijze van inspreker tegen deze ontwerp-omgevingsvergunning niet worden overgenomen. Er is naar ons oordeel dan ook geen aanleiding om de gevraagde afwijking te weigeren.

B. Uit bovenstaande blijkt dat de zienswijze van inspreker tegen deze ontwerp-omgevingsvergunning niet wordt overgenomen. Er is naar ons oordeel dan ook geen aanleiding om de gevraagde afwijking te weigeren.

Venlo d.d. 15 december 2015
