



BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 522811

behandeld door de heer N Bel Hadj

doorkiesnummer +31 77 3596514

besluitdatum 18 september 2018

onderwerp besluit omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 23 januari 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Rendiz Zorg B.V. voor het plaatsen van 6 zorg woonunits en een gebruikswijziging van het pand, 'De Bekkerie' aan de Heymansstraat 128A en Huiskampweg 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F en 3A te Venlo. De 6 units zijn uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van cliënten van Rendiz Zorg B.V. / 'De Bekkerie'.

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.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat voorschriften deel uit maken van de omgevingsvergunning. Voor de motivering en de voorschriften 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 bekendgemaakt op de gemeentelijke website (www.venlo.nl/bekendmakingen), via de link overheid.nl, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn.

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

postadres Postbus 3434

postcode 5902 RK Venlo

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 beroepsschrift 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 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 <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 horen bij en maken deel uit van deze vergunning.

Venlo, verzenddatum PM september 2018

Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Teamleider Bouwen en Milieu,

R.W.M. Schipaanboord

Dit besluit is digitaal tot stand gekomen en daarom niet ondertekend.

Bijgevoegde documenten

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

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 18 september 2018 voor het project het plaatsen van 6 woonunits en een gebruikswijziging van het pand, 'De Bekkerie' aan de Heymansstraat 128A en Huiskampweg 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F en 3A te Venlo.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

Bijgevoegde stukken

- Aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen op 23 januari 2014
- Bestektekening - nieuwe situatie met werknummer 10029, bladnummer 5 d.d. 5-7-2016 -, ontvangen op 13 juli 2016;
- Rapport - inspectie vleermuisverblijven, ontvangen op 30 januari 2015;
- Tekening - bestaande situatie, ontvangen op 30 januari 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing de Bekkerie, december 2017;
- Nota van zienswijzen in het kader van de ontwerpomgevingsvergunning uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder 3 Wabo ten behoeve van het plaatsen van 6 zorg woonunits en het wijzigen van het pand aan de Heymansstraat 128A en Huiskampweg 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F en 3A te Venlo (registratienummer 522811);

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

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

- Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Boekend', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 maart 2010.
- De aanvraag voor de activiteit bouwen is in strijd met het bestemmingsplan omdat ter plaatse slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Middels de voorgestane wijziging worden de 2 reeds bestaande bedrijfswoningen gewijzigd in burgerwoningen en wordt het mogelijk gemaakt om zes zorg-woonunits te plaatsen en te gebruiken. Dit is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheid door af te wijken van het ter plaatse geldend bestemmingsplan.
- Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheid op te heffen door middel van een afwijking van het bestemmingplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel nummer 2 van dit besluit.
- Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Het bouwplan is gelegen regulier welstandsgebied. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 12 november 2014 advies uitgebracht; *Akkoord. De commissie complimenteert de architect voor de uitwerking van het plan. Het ontwerp is aangepast volgens haar eerder advies. In het eerdere advies is gevraagd om de woonunits in een terughoudende kleur uit te voeren. De commissie heeft tevens gevraagd de vier geschakelde units in een lijn te leggen en meer naar de voorgevel te plaatsen. Verder heeft ze gevraagd de twee andere units een kwartslag te draaien en naar de achtergevel te plaatsen. Hierdoor ontstaat er ruimte tussen de vier en de twee units en krijgen de bewoners een grotere gezamenlijke ontmoetingsplek.*
- Het college van burgemeester en wethouders constateert dat het advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en neemt het advies over.
- De aanvraag is voorts getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening gemeente Venlo. Gebleken is dat het aannemelijk is dat de aanvraag hieraan voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of de fabricage moeten bij de afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving aanwezig zijn:
- 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 het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. Berekeningen en tekeningen moeten digitaal worden ingediend via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.
- Er dient een tekening te worden aangereikt waarop brandveiligheidsvoorzieningen zoals de Weerstand tegen Brand doorslag en Brand overslag (WBDBO) tussen brandcompartimenten zowel horizontaal als verticaal, inclusief de vluchtweg over het dak staat aangegeven. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.

Onderdeel 2:

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

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen. Voor het onderhavige gebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Boekend', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 maart 2010.

Op het perceel van de aanvrager geldt ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Boekend', de bestemming 'Detailhandel' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Gronden met deze bestemming zijn, voor zover relevant, aangewezen voor detailhandel, met uitzondering van supermarkt én een bedrijfswoning.

De activiteit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat ter plaatse slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Middels de voorgestane wijziging worden de 2 reeds bestaande woningen gereguleerd en wordt het mogelijk gemaakt om zes zorg-woonunits te plaatsen en te gebruiken. De 6 units zijn uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van cliënten van Rendiz Zorg B.V. / 'De Bekkerie'.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat medewerking door afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegepast, indien:

1. het bestemmingsplan zelf dit mogelijk maakt;
2. het Besluit omgevingsrecht (verder Bor) vergunningverlening mogelijk maakt;
3. het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt.

Optie 1 en 2 zijn niet van toepassing. Resterende alleen de mogelijkheid om met toepassing van uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen. Het bouwplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo).

De aangevraagde activiteit is vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening om de navolgende redenen een passende ontwikkeling.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Wonen op de Bekkerie', d.d. december 2017. Deze onderbouwing dient hier als geheel herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Het gewijzigde gebruik en het plaatsen van de zorg-woonunits op het dak van 'De Bekkerie' heeft geen onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen, zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing.

Er is geen 'verklaring van geen bedenkingen' noodzakelijk zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, artikel 6.5, lid 3 van het Bor en het raadsbesluit d.d. 25 maart 2015; 'Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist'.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist omdat het college burgemeester en wethouders van Venlo bevoegd gezag is en het initiatief past binnen het ruimtelijk kader dat de raad heeft goedgekeurd.

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 25 mei 2017 tot en met 5 juli 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. De zienswijzen zijn inhoudelijk overwogen en weerlegd in de nota van zienswijzen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Ter afwenteling van eventuele verzoeken om toekenning van planschade is er een planschadekostenverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

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

Nota van zienswijzen in het kader van de ontwerpomgevingsvergunning ten behoeve van het plaatsen van 6 zorg woonunits en het wijzigen van het pand aan de Heymansstraat 128A en Huiskampweg 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F en 3A te Venlo (registratienummer 522811)

1. Procedure

Initiatiefnemer Rendiz zorg B.V. heeft de gemeente verzocht om planologische medewerking te verlenen aan het plaatsen van 6 zorg-woonunits en het wijzigen van het pand aan de Heymansstraat 128A en Huiskampweg 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F en 3A te Venlo.

Ter voorbereiding heeft de ontwerp-omgevingsvergunning van donderdag 25 mei 2017 tot en met woensdag 5 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende stukken hebben ter inzage gelegen:

- Aanvraag omgevingsvergunning;
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning;
- Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen op de Bekkerie'.

2. Zienswijzen

Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend door:

A. P.G.J. Klerken en K.R.J. Leenders, Huiskampweg 8, 5927 NN te Venlo (hierna: A)

B. E.S.M. Klein-Sporcken en A.W.R. Klein, Huiskampweg 12, 5927 NN te Venlo (hierna: B)

Gedeputeerde Staten van Limburg heeft per e-mailbericht van 30 mei 2017 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

3. Ontvankelijkheid

De onder A en B genoemde zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

4. Inhoud zienswijzen

In het navolgende zijn de zienswijzen beknopt samengevat gevolgd door het standpunt en de conclusie van de gemeente Venlo.

A. (P.G.J. Klerken en K.R.J. Leenders)

Samenvatting

-

- Vanaf de terrassen voor de units is er direct uitzicht op de tuin en slaapkamers. De afstand tussen de units en de woningen aan de overzijde bedraagt minder dan 20 meter. Dit is onjuist aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing.
- Het woongenot wordt verder aangetast door het voorliggende plan. Het aantal vervoersbewegingen en de parkeerdruk zal toenemen.
- Met 1 trap naar het aansluitende terrein staat de veiligheid van de bewoners ter discussie.
- Indien de vergunning wordt verleend zal er bezwaar en beroep worden ingesteld en een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Standpunt gemeente

- De units zijn gepland op een op een afstand van 20 meter van de betreffende woning aan de overkant van de Huiskampweg. Gelet op situering van de units en de verkeersruimte op het dak zal er mogelijk sprake zijn van een zekere mate van privacy verlies wegens inkijk vanaf de straatzijde in de woning en de (voor)tuin. Zoals toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing past de beoogde verdichting binnen de ruimtelijke karakteristiek van de woonomgeving. Wij achten een zekere mate van privacy verlies van ondergeschikt belang aan het belang van het plaatsen van de woonunits. Hierbij is mede in acht genomen dat in een bestaande woonomgeving aan wonen gerelateerde ontwikkelingen verwacht mag worden.
- Op het eigen terrein en de direct aangrenzende bermverharding van Heymansstraat en Huiskampweg zijn 14 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor eigen gebruik zijn maximaal 8 parkeerplaatsen nodig (1 bewoner, 4 werknemers en 3 auto's van Wensauto De Bekkerie). Met de werknemers is afgesproken dat zij hun auto niet direct bij 'De Bekkerie' parkeren.
Voor bezoekers zijn er doorgaans 6 tot 10 parkeerplaatsen beschikbaar. Op een loopafstand van 100 meter - voor kort-parkeren een (landelijk) acceptabel geachte loopafstand - zijn er op de openbare weg ruim 50 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de (lang-parkerende) bezoekers van het restaurant en bijeenkomsten in 'De Bekkerie' zijn - op een acceptabele loopafstand van 200 meter - meer dan 120 parkeerplaatsen beschikbaar.

De 6 woonunits zijn uitsluitend bestemd voor mensen met een zorgindicatie. Zij hebben meestal geen eigen auto ter beschikking. De landelijke richtlijnen ten aanzien van parkeren gaan - zoals aangegeven in de Ruimtelijke Onderbouwing - uit van 0,2-0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid. Zoals bovenbeschreven zijn de vereiste parkeervoorzieningen 1,2 tot 1,8 p.p. op eigen terrein aanwezig. Bewoners met een zorgindicatie kunnen verder gebruik maken van de aanwezige wensauto.

- Het bouwplan voldoet aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen. Gelet op de afstand van de vluchtroutes is één trap / vluchtroute voldoende. De veiligheid van de toekomstige bewoners is dan ook niet in het geding.
- Het staat belangenhebbenden vrij om bezwaar en beroep in te stellen tegen het besluit. Indien de omgevingsvergunning in werking treedt, kan een verzoek om tegemoetkoming inzake planschade worden ingediend bij de gemeente.

B. (E.S.M. Klein-Sporcken en A.W.R. Klein)

- Vanaf de terrassen voor de units is er direct uitzicht op de tuin en slaapkamers. De afstand tussen de units en de woningen aan de overzijde bedraagt minder dan 20 meter. Dit is onjuist aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing.
- Het woongenot wordt verder aangetast door het voorliggende plan. Het aantal vervoersbewegingen en de parkeerdruk zal toenemen.
- Met 1 trap naar het aansluitende terrein staat de veiligheid van de bewoners ter discussie.
- Indien de vergunning wordt verleent zal er bezwaar en beroep worden en een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Standpunt gemeente

Aangezien de onder B. omschreven zienswijzen, met uitzondering van één aspect (aard van de tuininrichting), identiek is aan de zienswijze onder A. wordt voor het gemeentelijke standpunt verwezen naar het onder A opgenomen standpunt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn de zienswijzen niet steekhoudend bevonden en geven de zienswijzen geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.

Venlo, 18 september 2018