

Collegevoorstel

BOUWEN EN MILIEU

Registratienummer 522811
B&W d.d. 18-09-2018
Openbaar Ja, namelijk uitgesteld met één week
Programma Wonen en Leefomgeving

DMT d.d.	OR d.d.	B&W d.d.	OR d.d.	Raad	
				Raadsdocumenten	d.d.
		18-09-2018			

Ingekomen van De heer P. Broekmans, namens Rendiz Zorg BV

Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning 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

Dictum

1. Instemmen met bijgaande concept-nota van zienswijzen en de zienswijzen ongegrond verklaren.
2. De omgevingsvergunning voor 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 verlenen conform bijgaande concept-omgevingsvergunning.
3. Instemmen met het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Voorbesproken met Wethouder Peeters, d.d. 10 september 2018

Besluit B&W

Team RGSBMI
Steller LGMH Bohnen / N Bel Hadj
Doorkiesnummer +31 77 3596884
Datum 29-08-2018
Paraaf steller
Paraaf afdelingshoofd

Secretaris R. van Loon
Portefeuillehouder G.P.L. Peeters

Akkoord Bespreken

Samenvatting

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de concept-nota van (2) zienswijzen, geen exploitatieplan vast te stellen en de omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van 6 zorg-woonunits op het dak van 'De Bekkerie' en de gebruikswijziging naar 2 reguliere woningen op de hoek Heymansstraat / Huiskampstraat te Venlo. De 6 units zijn uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van cliënten van Rendiz Zorg B.V. / 'De Bekkerie'.

Op 23 januari 2014 is een aanvraag ingediend voor het plaatsen van 6 zorg-woonunits en een gebruikswijziging van 2 bestaande bedrijfswoningen in 2 reguliere burgerwoningen aan de Heymansstraat 128A en Huiskampweg 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F en 3A, te Venlo. Plaatselijk bekend als 'De Bekkerie'.

Het plan is in strijd met de bestemming 'Detailhandel'. Volgens de voorschriften is detailhandel en een bedrijfswoning toegestaan. De gevraagde gebruikswijziging van 2 reeds bestaande bedrijfswoningen naar 2 reguliere woningen én het plaatsen van 6 zorg-woonunits op het dak van 'De Bekkerie' is hiermee in strijd. De toegestane nokhoogte van 4 meter wordt met 3.80 meter overschreden.

De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen. Door 2 overburen zijn zienswijzen ingediend. Gevreesd wordt voor aantasting van privacy en woongenot. Verder wordt de veiligheid van de toekomstige bewoners van de 6 zorg- woonunits ter sprake gebracht. De zienswijzen zijn inhoudelijk weerlegd in een nota van zienswijzen en geven geen aanleiding om het plan te wijzigen. Indien uw college instemt met de concept-nota van zienswijzen, kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Voor dit plan geldt een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Eventuele planschadekosten zijn verzekerd middels een planschadekosten-verhaalsovereenkomst. Voor de gemeente heeft het plan dus geen financiële gevolgen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen op de Bekkerie'	27 maart 2018
2.	Zienswijze P.G.J. Klerken en K.R.J. Leenders, Huiskampweg 8, 5927 NN te Venlo	4 juli 2017
3.	Zienswijze E.S.M. Klein-Sporcken en A.W.R. Klein, Huiskampweg 12, 5927 NN te Venlo	4 juli 2017
4.	Concept-omgevingsvergunning 522811, inclusief nota van zienswijzen	18 september 2018

Collegevoorstel

Voorstel

Aanleiding

Op 23 januari 2014 is een aanvraag ingediend voor het plaatsen van 6 zorg-woonunits en een gebruikswijziging van 2 bestaande bedrijfswoningen in 2 reguliere burgerwoningen aan de Heymansstraat 128A en Huiskampweg 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F en 3A, te Venlo. Plaatselijk bekend als 'De Bekkerie'. De 6 units zijn uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van cliënten van Rendiz Zorg B.V. / 'De Bekkerie'.

De behandeling van deze aanvraag heeft lang geduurd. Tussentijdse wijzigingen van de plannen alsmede prioritering bij de aanvrager en de gemeente zijn hier debet aan.

Strijd met het bestemmingsplan

De locatie is bestemd voor 'Detailhandel'. Op grond van het bestemmingsplan is detailhandel en één bedrijfswoning toegestaan. De gevraagde gebruikswijziging van 2 reeds bestaande bedrijfswoningen naar 2 reguliere woningen en de plaatsing van 6 zorg-woonunits op het dak is hiermee in strijd. De toegestane nokhoogte van 4 meter wordt met 3.80 meter overschreden.

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om een buitenplanse-afwijkinsprocedure op te starten.

Zienswijzen van omwonenden

De ontwerp omgevingsvergunning en de goede ruimtelijke onderbouwing hebben met ingang van donderdag 25 mei 2017 tot en met woensdag 5 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen is door 2 omwonenden gebruik gemaakt. Het betreft vrijwel identieke zienswijzen van bewoners aan de Huiskampweg 8 en 12 (Zie bijlagen 2 & 3). Gevreesd wordt voor de aantasting van de privacy (inkijk) en het woongenot (parkeren en verkeer). Verder wordt de veiligheid van de toekomstige bewoners van de zorg-woonunits ter sprake gebracht. Dit omdat er maar één toegangstrap is.

De zienswijzen zijn inhoudelijk overwogen en weerlegd in de bijgevoegde concept-nota van zienswijzen. Er is voldoende onderbouwd dat het plan naar verwachting geen onevenredige negatieve gevolgen heeft voor de omwonenden. Ook is de veiligheid van de toekomstige bewoners niet in het geding.

De nota van zienswijzen maakt deel uit van bijgevoegde concept-omgevingsvergunning (Zie bijlage 4). Voor meer informatie wordt hier naar verwezen.

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

Grondexploitatie

Wordt door toepassing van een ruimtelijke afwijking een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient in beginsel tegelijk met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan te worden vastgesteld. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar/ initiatiefnemer van het bouwplan. In dit geval is er sprake van een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Collegevoorstel

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Kostenverhaal is niet aan de orde vanwege het feit dat dat plan geheel gerealiseerd wordt op eigen terrein van de initiatiefnemer.

Voor de gemeente zijn er geen verhaalbare kosten. De zorg-woonunits worden geplaatst op het dak van een bestaand pand dat in eigendom is van de aanvrager. Daarmee heeft het bouwplan geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Overige financiële aspecten:

Planschade

Omdat de grondexploitatieregels niet van toepassing zijn, zijn mogelijke planschadekosten, verzekerd door een planschadeverhaalsovereenkomst. Hiermee worden deze kosten alsdan in het geheel afgewenteld op de initiatiefnemer als zijnde eigenaar van de gronden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag worden leges geheven volgens de legesverordening.

Bedrijfsvoeringsaspecten (in overleg met Advies en Beheer)	Afgestemd met:
• De financiële aspecten zijn afgestemd met:	n.v.t.
• De personele aspecten zijn afgestemd met:	n.v.t.
• Voor informatie en automatisering is afgestemd met:	n.v.t.
• Voor inkoop en aanbesteding is afgestemd met:	n.v.t.
• De juridische aspecten zijn afgestemd met:	S. Aarts
• Voor communicatie is afgestemd met	n.v.t.