



GEMEENTEBESTUUR

ons kenmerk 2020-2157
behandeld door MJH Derksen
doorkiesnummer +31773599486
besluitdatum 23 november 2021

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 23 december 2020 hebben wij van N Architecten B.V. namens Woonwenz, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 71 appartementen, het plaatsen van een constructie met zonnepanelen, het aanleggen van een parkeerterrein en een inrit/uitweg aan de Eindhovenseweg 14 tot en met 20 (even), Veilingstraat 11 tot en met 14 (oneven), Veilingstraat 1A-1 tot en met 1A-11, Veilingstraat 1B-1 tot en met 1B-11, Veilingstraat 1C-1 tot en met 1C-9, Veilingstraat 1D-1 tot en met 1D-7, Veilingstraat 1E-1 tot en met 1E-7, Veilingstraat 1F-1 tot en met 1F-7, Veilingstraat 1G-1 tot en met 1G-4, Veilingstraat 1H-1 tot en met 1H-4, en Veilingstraat 1J-1 tot en met 1J-4 te Venlo.

Ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning zoals deze ter inzage heeft gelegen is de aanvraag op enkele punten gewijzigd en aangevuld. Samengevat gaat het in hoofdzaak om de volgende punten:

- De aanvraag is aangevuld met een bouwveiligheidsplan en de daarbij behorende bijlagen. In de ontwerp omgevingsvergunning was reeds aangegeven dat dit deel zou uitmaken van de definitieve vergunning.
- De beoogde locatie van het transformatorhuisje is ingetekend en de consequentie daarvan ten aanzien van parkeren zijn aangegeven.
- Het infiltratieonderzoek (waterberging hemelwater) is op hoofdlijnen nader uitgewerkt en bij de aanvraag gevoegd.
- De ruimtelijke onderbouwing is onder andere aangepast aan de onlangs vastgestelde 'Woonvisie Gemeente Venlo 2021-2026 en de door de provincie Limburg vastgestelde 'Provinciale omgevingsvisie Limburg' van 1 oktober 2021.
- Voor het aspect bodem is op 27 september 2021, aangevuld op 19 en 20 oktober 2021, een melding sanering- als bedoeld in artikel 1.3, tweede lid van de Regeling uniforme saneringen- ingediend en door ons akkoord bevonden.
- De bij de aanvraag gevoegde situatietekening is vervangen.
- Aan de vergunning zijn drie voorschriften toegevoegd. Het gaat er hierbij om dat de bewoners/gebruikers van het appartementencomplex niet in aanmerking komen voor een straatparkeervergunning of straatparkeerabonnement van de gemeente Venlo, dat de kosten en herstel voor het terugbrengen in de oorspronkelijke staat als gevolg van de (tijdelijke) ingrepen in de openbare ruimte tijdens de bouw voor rekening komen van de aanvrager en dat een uitgewerkt (technische) plan ter goedkeuring aan het bevoegd gezag moet worden overlegd ten aanzien van het infiltratieonderzoek (hemelwater).

postadres Postbus 3434 MA
postcode 5902 RK Venlo

Voor zover aan de orde zijn bovengenoemde punten toegelicht in deze vergunning en het bij dit besluit behorende zienswijzenverslag. Ten aanzien van deze punten is de conclusie is dat zij geen gevolgen hebben voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zoals deze in ontwerp ter inzage is gelegd.

Activiteit

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 1.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 2.
- Het 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.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat de daartoe aangewezen stukken en voorschriften deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

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/officialle-bekendmakingen> en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij hebben de aanvraag voor advies verzonden aan onderstaande aangewezen adviseur(s) vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid:

- Waterschap Limburg;
- Rijkswaterstaat;
- Veiligheidsregio Limburg-Noord (VRLN).

Zowel het Waterschap Limburg, Rijkswaterstaat als de VRLN hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te adviseren op de aanvraag.

Samenvattend heeft het Waterschap Limburg op 10 mei 2021 per e-mail aangegeven dat er geen vergunningplicht of meldplicht geldt voor de aangevraagde activiteit en dat alleen de zorgplicht hier van toepassing is. Er mogen geen handelingen worden uitgevoerd die nadelige gevolgen voor de waterkering kunnen hebben.

Rijkswaterstaat heeft op 17 februari 2021 per e-mail aangegeven dat het bouwplan is gelegen in dat deel van het rivierbed van de Maas waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is. Niettemin, geven zij aan (ook al zijn deze gebieden vrijgesteld van de vergunningplicht), dat bouwen in het rivierbed op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid

is. Schade door hoogwater kan niet op het Rijk worden verhaald. Zij verzoeken om de initiatiefnemer hiervan op de hoogte te stellen.

In de begeleidende brief bij deze omgevingsvergunning wordt hier (nogmaals) op gewezen.

De VRLN heeft in het kader van de verantwoording groepsrisico op 9 juli 2021 advies uitgebracht op de aanvraag. Voor een beschouwing daarvan verwijzen wij naar onderdeel 2 van dit besluit.

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 12 augustus 2021 tot en met 22 september 2021. Gedurende de inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, op grond van de wettelijk voorgeschreven eisen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn overwogen en beantwoord in het zienswijzenverslag dat onderdeel uit maakt van dit besluit.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Deze vergunning ligt ter inzage van 1 december 2021 tot en met 11 januari 2022.

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

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan een belanghebbende alsmede iedereen die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

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.

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.

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, 23 november 2021

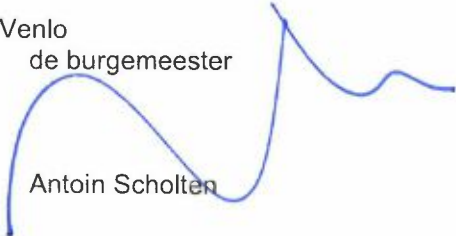
Hoogachtend, Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 23 november 2021 voor het oprichten van 71 appartementen, het plaatsen van een constructie voor zonnepanelen en het aanleggen van een parkeerterrein en een inrit/uitweg aan de Eindhovenseweg 14 tot en met 20 (even), Veilingstraat 11 tot en met 14 (oneven), Veilingstraat 1A-1 tot en met 1A-11, Veilingstraat 1B-1 tot en met 1B-11, Veilingstraat 1C-1 tot en met 1C-9, Veilingstraat 1D-1 tot en met 1D-7, Veilingstraat 1E-1 tot en met 1E-7, Veilingstraat 1F-1 tot en met 1F-7, Veilingstraat 1G-1 tot en met 1G-4, Veilingstraat 1H-1 tot en met 1H-4, en Veilingstraat 1J-1 tot en met 1J-4 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.
- Onderdeel 3: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bijbehorende stukken

- Aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen op 23 december 2020
- Rapport ruimtelijke onderbouwing (Bro, kenmerk P03471 d.d. 15 november 2021, ontvangen 15 november 2021
- Notitie Ladder Duurzame Verstedelijking (Bro, kenmerk P03471, d.d. 29 juli 2021, ontvangen op 4 augustus 2021
- Tekening - Plattegrond - sanitair installatie dak W03, ontvangen op 23 december 2020
- Foto - fotoblad - situatie DO.02, ontvangen op 23 december 2020
- Tekening - Plattegrond sanitaire installaties W01, ontvangen op 23 december 2020
- Tekening - Plattegrond - installaties bbg en kruipruimte W02, ontvangen op 23 december 2020
- Tekening - Plattegrond installaties W04, ontvangen op 23 december 2020
- Tekening - Plattegrond - installaties dak W07, ontvangen op 23 december 2020
- Overig - checklist veilig onderhoud, ontvangen op 23 december 2020
- Tekening - Situatie bestaand DO.01, ontvangen op 23 december 2020
- Tekening - Plattegrond - slooptekening DO.03, ontvangen op 23 december 2020
- Tekening - Situatie - gevels DO.04, ontvangen op 23 december 2020
- Tekening - Plattegronden installaties W06, ontvangen op 23 december 2020
- Overig - Armatuurenboekje, ontvangen op 12 januari 2021
- Tekening - Plattegrond - installaties verdiepingen, ontvangen op 12 januari 2021
- Tekening - Plattegrond - installaties begane grond, ontvangen op 12 januari 2021
- Tekening - Plattegrond - installaties, ontvangen op 12 januari 2021
- Berekening - MPG, ontvangen op 18 januari 2021
- Tekening - Details, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Situatie TO.05, ontvangen op 16 november 2021
- Tekening - Plattegrond - Woningtype DO.06, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Plattegrond - verdieping 0 DO.07, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Plattegrond - verdieping 1 DO.08, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Plattegrond - verdieping 2 DO.09, ontvangen op 10 juni 2021

- Tekening - Plattegrond - verdieping 3 DO.10, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Plattegrond - verdieping 4 DO.11, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Plattegrond - verdieping 5 DO.12, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Plattegrond - verdieping 6 DO.13, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Plattegrond - verdieping 7 DO.14, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Plattegrond - verdieping 8 DO.15, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Plattegrond - verdieping 9 DO.16, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Situatie - Dakaanzicht DO.17, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Doorsneden DO.20, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Situatie - Zonnepanelen DO.24, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Aanzicht zonnepanelen DO.25, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Impressie zonnepanelen 3D DO.27, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Doorsneden DO.20, ontvangen op 7 juli 2021
- Tekening - Gevel(s) DO.18, ontvangen op 7 juli 2021
- Tekening - Gevel(s) DO.19, ontvangen op 7 juli 2021
- Tekening - Doorsneden DO.21, ontvangen op 7 juli 2021
- Tekening - Details DO.22 blad 1, ontvangen op 7 juli 2021
- Tekening - Details DO.22 blad 2, ontvangen op 7 juli 2021
- Tekening - Situatie 3D DO.28, ontvangen op 7 juli 2021
- Tekening - Situatie 3D DO.29, ontvangen op 7 juli 2021
- Tekening - Constructie D004 - 1ste verdieping, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D005 - 2de verdieping, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D006 - 3de verdieping, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D007 - 4de verdieping, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D008 - 5de verdieping, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D009 - 6de verdieping, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D0010 - 7de verdieping, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D0011 - 8ste verdieping, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D0012 - 9de verdieping, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D013 - dakvloer, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D014 - 3D impressie, ontvangen op 10 juni
- Tekening - Constructie D103V - Wandaanzicht, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D104V - Wandaanzicht, ontvangen op 10 juni 2021
- Tekening - Constructie D102V - Binnengevels, ontvangen op 10 juni 2021
- Rapport - ventilatiebalans, ontvangen op 23 december 2020
- Tekening - Plattegrond - installatie dak W05, ontvangen op 23 december 2020
- Berekening - Ventilatie, ontvangen op 16 november 2021
- Rapport - Brandveiligheidsvoorzieningen, ontvangen op 10 juni 2021
- Rapport - E.P.G.- Berekeningen, ontvangen op 16 november 2021
- Rapport - Akoestisch onderzoek - verkeerslawaaï, ontvangen op 26 oktober 2020
- Rapport - Akoestisch onderzoek en bouwfysica, ontvangen op 26 oktober 2021
- Rapport - Bodem verkennend onderzoek AM20424, definitief (versie 3), ontvangen op 4 augustus 2021
- Rapport - Bodem aanvullend onderzoek AM20424-2, ontvangen op 4 augustus 2021
- Notitie - Overzicht bodem Eindhovensweg-Veilingstraat, ontvangen op 26 oktober 2021
- Rapport - Externe Veiligheid, ontvangen op 23 december 2020
- Memo externe veiligheid, ontvangen op 23 december 2020
- Aanvulling op de memo externe veiligheid, ontvangen op 3 augustus 2021

- Rapport - Quicksan flora en fauna, ontvangen op 23 december 2020
- Notitie AERIUS-berekening, ontvangen op 23 december 2020
- Memo verkeersgeneratie, ontvangen op 23 december 2020
- Brief Woonwenz, parkeerplaatsen, ontvangen op 26 oktober 2021
- Rapport - Aanmeldnotitie Mer, ontvangen op 11 november 2020
- Besluit m.e.r beoordeling d.d. 10 december 2020,
- Advies Rijkswaterstaat, ontvangen per e-mail d.d. 27 februari 2021
- Advies Waterschap Limburg, ontvangen per e-mail d.d.10 mei 2021
- Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord, ontvangen op 9 juli 2021
- Rapport - infiltratieonderzoek (beknopte waterparagraaf), ontvangen 26 oktober 2021
- Overig - Bouwveiligheidsplan, ontvangen 12 november 2021
- Overig - Bouwplaatsinrichting, ontvangen 12 november 2021
- Overig - Verkeersplan bouwfase, ontvangen 12 november 2021
- Nota van zienswijzen

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 71 appartementen, het plaatsen van een constructie voor zonnepanelen en het aanleggen van een parkeerterrein en een inrit/uitweg aan de Eindhovenseweg 14 tot en met 20 (even), Veilingstraat 11 tot en met 14 (oneven), Veilingstraat 1A-1 tot en met 1A-11, Veilingstraat 1B-1 tot en met 1B-11, Veilingstraat 1C-1 tot en met 1C-9, Veilingstraat 1D-1 tot en met 1D-7, Veilingstraat 1E-1 tot en met 1E-7, Veilingstraat 1F-1 tot en met 1F-7, Veilingstraat 1G-1 tot en met 1G-4, Veilingstraat 1H-1 tot en met 1H-4, en Veilingstraat 1J-1 tot en met 1J-4 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 en het bestemmingsplan 'Maaswaard' (een deel van de appartementen en woningen aan de Veilingstraat valt in deze bestemming), vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2018.

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en verbeelding van beide bestemmingsplannen. Een beschrijving van de strijdigheden wordt gegeven in onderdeel 2.

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

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan valt in een gebied waar een bijzonder welstandsniveau geldt van de Welstandsnota Venlo 2013. Het beleid is gericht op versterking van het stadsbeeld van Venlo door een stedelijke uitstraling van het rivierfront en de invalsroute via de Tegelseweg en de Professor Gelissensingel.

De aanvraag is diverse keren voor een welstandsadvies voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE). Aangezien de adviezen in samenhang moeten worden gezien zijn ze apart vermeld.

Advies 12-01-2021:

Het betreft de eerste beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning (Eerder als principeverzoek behandeld) . Het plan omvat de realisatie van 71 appartementen, de inrichting van een binnenterrein inclusief parkeerplaatsen en een constructieve opbouw ten behoeven van zonnepanelen. De locatie grenst enerzijds aan de hoogbouw van het stadskantoor en anderzijds dient de nieuwbouw aan te sluiten bij de kleinschaligere bestaande bebouwing aan de Roermondsestraat en de nieuwbouw woningen aan de Veilingstraat. De locatie dient als een stedenbouwkundige schakel en passend sluitstuk te zijn tussen de binnenstad en Maaswaard.

Er wordt een verbinding gemaakt tussen de hoogbouw en laagbouw door een in elkaar grijpende plint in een donkere baksteen. De noodtrappen dragen mee aan een evenwichtig beeld.

De commissie is positief over dit stedelijke ensemble van geschakelde formules, de afzonderlijke bouwblokken met verbindende plint zijn passend in de omgeving.

Binnenterrein

De buitenruimtes gelegen bij de appartementen worden deels verhard en deels vergroend. Het parkeerterrein te voorzien van grastegels. Om de beoogde energieprestatie te halen, is er een grote stelling op het binnenterrein voorzien ten behoeve van zonnepanelen. Deze opbouw dient nog nader uitgewerkt te worden. De commissie vraagt te onderzoeken of de gevels van het complex benut kunnen worden voor zonnepanelen en om de constructie met zonnepanelen te beperken tot boven de parkeerplaatsen. De commissie ziet de nader uitgewerkte plannen inclusief maatvoering en materialisering graag tegemoet.

Binnengevels

Er zijn glazen balkonafscheidings voorzien van 1,8m hoog welk voor de vloeren van de balkons langs worden gemonteerd. Glazen balkon afscheidings zijn voorstelbaar mits deze van een sprekend frame worden voorzien waardoor de diepte werking niet weg valt.

Buitengevels

Er zijn geperforeerde stalen platen voorzien als balkonafdeling welk voor de vloeren van de balkons langs worden gemonteerd zodat er ook na de ingebruikname van de appartementen een rustig gevelbeeld behouden wordt. De overweging wordt meegegeven om de ramen in de zijgevel, waarachter het trappenhuis gelegen is, consequent op iedere verdieping terug te laten komen voor een rustiger gevelbeeld. De bovenste verdieping kan hierbij buiten beschouwing worden gelaten. De commissie vraagt om bemonstering materialen zoals bakstenen, zonnepanelen en de geperforeerde balkonafscheidings etc.

Advies 29-06-2021:

De commissie neemt kennis van het aangepaste plan. De commissie stelt voor het lichte metselwerk aan de voorzijde van het pand aan te houden en geen schilderwerk toe te passen. Voor wat betreft de overkapping met zonnepanelen stelt zij voor te bezien of het dak opgeknapt kan worden in 2 delen. Het dak past minder bij een woongebouw vanwege de utilitaire uitstraling. Verder vraagt zij zich af of het dak zo schuin moet lopen en adviseert dit te beperken tot de balustrade van de 1e verdieplingslaag. Verder vraagt zij een opstaande dakrand om zo de panelen niet te laten opvallen vanuit de omgeving.

Advies 13-07-2021:

De ondergeschikte punten uit het vorige advies zijn verwerkt in het nieuwe ontwerp. Het metselwerk is namelijk aangepast aan de zijde van de Veilingstraat. Ook de dakrand is verhoogd om de installatie/zonnepanelen weg te werken. Het laatste punt is de constructie van de zonnepanelen. Hoewel er geen sprake is van architectonische onwil geeft de architect aan dat dit ontwerp niet verder aangepast kan worden. De eerder door de commissie aangegeven oplossingsrichtingen zijn niet gerealiseerd. De commissie is van mening dat deze constructie op haar hoogste punt ten minste 1 meter lager aangebracht moet worden zodat deze onder de balustraderand valt van de eerste verdieping vanwege de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp en de beleving van de ruimte vanuit het gebouw. De commissie vindt dit een uiterste tegemoetkoming in deze situatie.

Het bouwplan voldoet op één punt niet aan de redelijke eisen van welstand. Zoals door de commissie is opgemerkt dient de constructie van de zonnepanelen boven de parkeerplaats 1 meter lager aangebracht te worden zodat deze onder de balustraderand valt van de eerste

verdieping vanwege de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp en de beleving van de ruimte vanuit het gebouw. Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende overwogen.

Woonwenz heeft zich zelf een ontwerpeis van de energieprestatie-coëfficiënt (EPC) 0 opgelegd. Bezien vanuit duurzaamheid is dit een wenselijke situatie. Om invulling te geven aan deze eis is volgens de ontwikkelaar een groot aantal zonnepanelen nodig, niet alleen op het dak maar ook boven het parkeerterrein. Hierdoor wordt een groot deel van het binnenterrein overkapt. De opstelling boven het parkeerterrein is zo ontworpen om het vereiste rendement te halen. Het veranderen van hellingshoek is daarom niet mogelijk. Het verlagen van de constructie met 1 meter is ook geen optie. In dat geval kan een deel van de parkeerplaats niet worden gebruikt omdat de constructie te laag wordt en er geen auto's onder passen. Er is reeds gekozen voor panelen met een hoog rendement.

In de afweging van alternatieven zijn panelen tegen gevel en borstwering beschouwd en is gekeken naar een sheddakconstructie of een andere hellingshoek. Voorgaande oplossingen zijn rendement technisch slechter en bieden geen wezenlijke vermindering van het aantal panelen ten opzichte van het gekozen ontwerp. Andere opties, bijvoorbeeld een bodemenergiesysteem, blijken niet haalbaar te zijn vanwege de samenstelling van de bodem.

Gezien het voorgaande hebben wij aanleiding gezien om op dit punt af te wijken van het welstandsadvies.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2021 en onderstaande wet- en regelgeving. Hieruit is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag aan die regels en van toepassing zijnde bepalingen voldoet, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Gelijkwaardige oplossing

Er is door de aanvrager een beroep gedaan op een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Het gaat er hierbij om dat in plaats van buitenbergingen voorzien is in inpandige bergingen en om de ontvluchting van woningtype D.

Gelijkwaardige oplossing buitenberging

Voor de aanwezigheid en omvang van een buitenberging is artikel 4.31 van het Bouwbesluit van toepassing. In dit artikel is gesteld dat:

1. Een woonfunctie als nevenfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte heeft met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn als de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.
3. Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Het eerste tot en met derde lid zijn niet van toepassing op een woonfunctie voor studenten en een woonfunctie voor zorg.

Dit artikel is bedoeld ter voorkoming van verrommeling van de buitenruimte als gevolg van onder andere de opslag van (tuin)materialen, afvalbakken en stalling van fietsen.

Uit de aanvraag blijkt dat elke appartement is voorzien van een inpandige berging van 8 m². Dit is ruim meer dan de vereiste 5 m². De afvalinzameling wordt centraal geregeld via ondergrondse containers. Het bouwplan voorziet in drie algemene bergingen waarin per woning plaats is voor 2 fietsen en per 10 woningen plaats is voor een scootmobiel. De bergingen zijn alleen toegankelijk voor de bewoners.

Gelijkwaardige oplossing ontvluchting woningtype D

De door de aanvrager aangereikte gelijkwaardige oplossing voor de woningen type D, was al beoordeeld door de brandweer maar (nog) niet in het besluit verwoord.

Vanwege de hoogte (hoogste verblijfsgebied > 20 m.) dient (in de vluchtrichting naar het trappenhuis toe) een rooksluis voor het trappenhuis aanwezig te zijn met een minimaal vereiste loopafstand van 2 m. De woningtoegangsdeur mag conform artikel 2.107 lid 7 echter niet uitkomen op dit voorportaal. Hier wordt in voorliggende situatie niet aan voldaan.

De reden van dit voorschrift zoals omschreven in de toelichting van het Bouwbesluit is dat voorkomen moet worden dat appartementen die geen zelfsluitende voordeur hoeven te hebben als gevolg van een openstaande deur er niet toe mogen leiden dat het trappenhuis volstroomt met rook en dus snel onbruikbaar wordt.

Aangezien de betreffende woningtoegangsdeuren zelfsluitend worden uitgevoerd, is hier geen sprake van. In voorliggende situatie wordt het uitvoeren van één woning per verdieping met een zelfsluitende deur gelijkwaardig geacht aan hetgeen het Bouwbesluit beoogd. Doordat slechts één woning per verdieping aanwezig, leidt het openstaan van de voordeur niet tot een verhoogd risico voor de burelen. Artikel 2.107 lid 6 eist een sluis (een afzonderlijke beschermde vluchtroute) voor het bereiken van het trappenhuis in de vluchtrichting. Op grond hiervan is geen voorportaal vereist op de begane grond. Op de begane grond kan vanuit het trappenhuis direct naar buiten worden gevlucht.

Conclusie

Gezien het bovenstaande hebben wij geoordeeld dat voor beide punten sprake is van een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit.

Constructiestukken

Er zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot het later aanleveren van constructieve gegevens. De stukken van de constructie die onderdeel uitmaken van dit besluit hebben betrekking op de hoofdconstructie en zijn op hoofdlijnen beoordeeld. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de constructie op deze manier uit te voeren is.

Bouwveiligheidsplan

In het ontwerp van dit besluit is aangegeven dat het bouwveiligheidsplan nader wordt uitgewerkt en dat een goedgekeurd bouwveiligheidsplan onderdeel zal uitmaken van de definitieve vergunning. Op 12 november 2021 hebben wij een bouwveiligheidsplan ontvangen. Wij hebben dit beoordeeld en akkoord bevonden. Wat betreft het lossen van zware elementen ten behoeve van de bouw en het daarmee gepaard gaande (zware) bouwverkeer is in het bouwveiligheidsplan opgenomen dat dit via de Eindhovenseweg zal verlopen. Naar schatting gaat het om ongeveer 5 vrachtwagens per dag. Gebleken is dat dit de meest veilige optie is. Tevens wordt hiermee de Veilingstraat ontzien van zwaar bouwverkeer. Dit brengt met zich mee dat tijdelijke ingrepen en verkeersmaatregelen aan de Eindhovenseweg en aan het fiets- en voetpad noodzakelijk zijn. Zo zal een gedeelte van de zogenaamde 'rechtsaffer' voor een periode van ongeveer een jaar gedeeltelijk worden afgesloten, worden een aantal bomen gekapt en wordt een tijdelijke in- en uitrit gecreëerd. Om de doorstroom van fietsers en voetgangers

zoveel mogelijk te waarborgen zal ter plaatse van de bouw worden voorzien in zogenaamde doorloop containers.

De kosten voor de tijdelijke aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van het realiseren van het bouwplan en het herstel voor het terugbrengen in de oorspronkelijke staat zijn voor rekening van de aanvrager. Dit is in de voorschriften opgenomen.

Wet bodembescherming

Diverse bodemonderzoeken hebben uitgewezen dat er op de plek waar het bouwwerk zal worden gerealiseerd een redelijk vermoeden bestaat dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming (Wbb). Derhalve zullen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. De omgevingsvergunning kan worden verleend, maar treedt pas in werking wanneer een Wbb-procedure is doorlopen (BUS-melding of saneringsplan). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo is aangewezen als bevoegd gezag voor BUS-meldingen / de beoordeling van saneringsplannen (artikel 88 lid 1 onder a Wbb juncto artikel 1 Besluit aanwijzing bevoegd gezag gemeenten Wet bodembescherming). Naar aanleiding hiervan het volgende.

Op 27 september 2021 is een melding sanering- als bedoeld in artikel 1.3, tweede lid van de Regeling uniforme saneringen- ingediend. Op 19 en 20 oktober 2021 is de melding aangepast en aangevuld. Beoordeeld is dat de aangeleverde gegevens in overeenstemming zijn met artikel 39b van de Wet bodembescherming, het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen.

De Wbb-procedure is hiermee doorlopen, waarmee er geen belemmeringen meer zijn voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het bouwen van een bouwwerk.

Nog op de locatie aanwezige ondergrondse tanks dienen conform de daarvoor geldende KIWA-richtlijnen te worden verwijderd.

Indien bij de bouw of de inrichting van het terrein grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dient rekening gehouden te worden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

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.
- Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 2020-2157. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens door de constructeur van de gemeente Venlo.
- De kosten voor de tijdelijke aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van het realiseren van het bouwplan en het herstel voor het terugbrengen van de openbare ruimte in de oorspronkelijke staat zijn voor rekening van de aanvrager.

Onderdeel 2:

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

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 71 appartementen, het plaatsen van een constructie voor zonnepanelen en het aanleggen van een parkeerterrein en een inrit/uitweg aan de Eindhovenseweg 14 tot en met 20 (even), Veilingstraat 11 tot en met 14 (oneven), Veilingstraat 1A-1 tot en met 1A-11, Veilingstraat 1B-1 tot en met 1B-11, Veilingstraat 1C-1 tot en met 1C-9, Veilingstraat 1D-1 tot en met 1D-7, Veilingstraat 1E-1 tot en met 1E-7, Veilingstraat 1F-1 tot en met 1F-7, Veilingstraat 1G-1 tot en met 1G-4, Veilingstraat 1H-1 tot en met 1H-4, en Veilingstraat 1J-1 tot en met 1J-4 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 en het bestemmingsplan 'Maaswaard' (deel appartementen en woningen aan veilingstraat valt in deze bestemming), vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2018.

Ter plaatse gelden volgens het bestemmingsplan 'Venlo zuid' de volgende bestemmingen op het perceel:

- Deels de enkelbestemming wonen (artikel 21 van regels), waarbij deels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan' en in het gedeelte van deze bouwaanduiding: 'maatvoering: maximum bouwhoogte: 9 m, maximum goothoogte: 9 m';
- Deels de enkelbestemming 'bedrijf' (artikel 4 van de regels) en de functieaanduiding 'dansschool' waarbij deels de aanduiding 'bouwvlak', met 'maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 100%, maximum bouwhoogte: 6 meter, maximum goothoogte: 4 meter';
- Dubbelbestemming 'waarde archeologie middelhoog' (artikel 24 regels);
- Dubbelbestemming 'waterstaat waterbergend rivierbed' (artikel 28 regels);
- Gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen' (artikel 32 lid 3 regels).

Voor het gedeelte van het perceel dat ligt binnen het bestemmingsplan 'Maaswaard' gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'gemengd' (artikel 4 van de regels);
- Gedeeltelijk aanduiding 'scheidingslijn matrix' (artikel 4 lid 2.2 sub a van de regels).

Strijdigheden

Het bouwplan is in strijd met de regels van genoemde bestemmingsplannen.

Strijdigheden bestemmingsplan 'Venlo zuid'

1. De bestemmingsomschrijving van artikel 4 lid 1 van de regels. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten onder de categorieën 1 en 2. Wonen (grondgebonden woningen en appartementen) past niet in de bestemming.

2. De bouwregels van artikel 4 lid 2 sub a van de regels. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Bebouwing wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd gerealiseerd (bouwvlak bedrijf ligt verder van de weg verwijderd).
3. De specifieke gebruiksregels van artikel 4 lid 5 sub b. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval verstaan, het gebruik van de gronden voor wonen. Wonen past niet binnen de specifieke gebruiksregels.
4. Artikel 21 lid 2.2 sub a van de regels voor hoofdgebouwen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'. Deze bouwaanduiding is alleen gesitueerd parallel aan de Eindhovenseweg. Hoofdgebouwen worden gedeeltelijk buiten deze bouwaanduiding gebouwd.
5. Artikel 21 lid 2.2 sub c van de regels voor hoofdgebouwen. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Het appartementencomplex past hier niet binnen omdat geen aanduiding gestapeld aanwezig is.
6. Artikel 21 lid 2.2 sub e van de regels. Grondgebonden woningen en gestapelde bebouwing (complex en boven- benedenwoningen) zijn toegestaan, overeenkomstig de aanduiding. Geen aanduidingen grondgebonden of gestapeld aanwezig.
7. Artikel 21 lid 2.2 sub f van de regels. De hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden geplaatst. Een gedeelte aan de Veilingstraat past hier niet in. De bebouwing komt tot over de voorgevelrooilijn.
8. Artikel 21 lid 2.2 sub g van de regels voor de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen. De goot- en bouwhoogte worden alleen aangegeven voor het gedeelte dat in de aanduiding hoofdgebouwen valt. Hier is de toegestane goot- en bouwhoogte 9 meter. Het gedeelte van het appartementencomplex dat in de bestemming wonen valt heeft een gedeelte met 10 bouwlagen; goot- en bouwhoogte is 30,80 meter, een gedeelte met 4 bouwlagen; goot- en bouwhoogte is ongeveer 14 meter en een gedeelte van het complex met 7 bouwlagen ongeveer 22 meter. Het overige gedeelte van het complex met 7 en 3 bouwlagen valt in een andere bestemming.
9. Het bouwverbod uit artikel 28 lid 2 van de regels. Op de voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.
10. Artikel 4.2.3 sub b van de regels. De oppervlakte van de overkapping mag niet meer zijn dan 30 m². De overkapping boven het parkeerterrein is meer dan 30m².
11. Artikel 21 lid 2 van de regels. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag bij gestapelde bebouwing (complex) niet meer dan 80% bedragen. Doordat het parkeerterrein wordt overkapt, wordt het een bouwwerk geen gebouw zijnde en dat bouwwerk telt het mee voor het bepalen van het bebouwingspercentage. Het bouwvlak wordt meer dan 80% bebouwd.

Strijdigheden bestemmingsplan 'Maaswaard'

1. Artikel 4 lid 2.2 sub a van de regels. Voor het bouwen van gebouwen in het matrixgebied aangeduid met het Romeinse cijfer I, is wonen uitsluitend op de verdieping toegestaan. Voor het gedeelte dat in deze bestemming valt, en in matrixgebied I, zijn 4 woningen op begane grond aangegeven (overige appartementen van het complex die hierin vallen zijn gesitueerd op de verdieping). Op de begane grond is hier de entree en een fietsenstalling aangegeven.

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 voorbereidingsprocedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om 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 bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo).

Beoordeling afwijkingsmogelijkheid

Er kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de 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 'Ruimtelijke onderbouwing Appartementencomplex Veilingstraat/Eindhovenseweg te Venlo', opgesteld door adviesbureau BRO d.d. 15 november 2021 met kenmerk P03471. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van het rijks- provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Op een aantal aspecten uit de ruimtelijke ordening wordt hieronder kort ingegaan. Voor een volledige beschouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen.

Ladder duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder' is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De 'Ladder' geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Het bouwplan voorziet in het oprichten van 71 appartementen waarvan 40 appartementen zijn bestemd voor sociale huur en 31 appartementen zijn bestemd voor de middenhuur. Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar , de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024, de Woningbehoefte Noord-Limburg 2016, de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, Visie Stedelijk Centrum 2012 en de Woonvisie Gemeente Venlo 2021-2026. In de ruimtelijke onderbouwing is genoegzaam onderbouwd en gebleken is dat aan de uitgangspunten van deze (beleids-)stukken wordt voldaan.

Stedenbouwkundige effecten

Het bouwplan betreft een herontwikkelingslocatie in het centrum van Venlo. De bestaande, verouderde bebouwing wordt gesloopt en vervangen door kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw. Vanuit functioneel oogpunt is het appartementencomplex inpasbaar in de omgeving, aangezien ten zuiden en oosten van het besluitgebied al diverse bestaande woningen en appartementen aanwezig zijn en nog in ontwikkeling en aanbouw zijn. Het appartementencomplex sluit qua bouwmassa en -hoogte enerzijds aan bij de in de omgeving aanwezige hoogbouw, waaronder het stadskantoor, de Nedinsco toren en het Crescendo gebouw. Door middel van het hoogteaccent van tien bouwlagen op de hoek Eindhovenseweg – Veilingstraat sluit het gebouw qua massa en hoogte aan bij het direct naastgelegen stadskantoor. Anderzijds wordt middels een lagere bouwhoogte aangesloten bij de bouwmassa van de aangrenzende laagbouw aan de Veilingstraat en de Eindhovenseweg.

Het parkeren ten behoeve van appartementen vindt plaats op het achterterrein. Het parkeerterrein wordt voor een groot deel overdekt met zonnepanelen. Door de bebouwing wordt het parkeerterrein uit het zicht onttrokken en leidt daardoor niet tot verrommeling van de omgeving.

Eventuele schaduwwerking op de omgeving is niet of nauwelijks te verwachten. Gezien het verloop van de zon wordt op de belendende bebouwing aan de Eindhovenseweg mogelijk in zeer beperkte mate extra schaduwwerking verwacht. De schaduwwerking zal echter niet significant toenemen in vergelijking met de huidige bestaande situatie.

Schittering ten gevolge van de zonnepanelen boven de parkeerplaats is niet te verwachten. De zonnepanelen zijn voorzien van een anti-schitteringcoating.

De situering en oriëntatie van het appartementencomplex is zodanig dat er niet of nauwelijks sprake zal zijn van inkijk vanuit de appartementen in de omliggende omgeving. Een deel van de appartementen is georiënteerd op de Eindhovenseweg. Aan deze zijde bevindt zich geen bebouwing. Aan de andere zijde van de appartementen aan de Eindhovenseweg kijkt men uit op het parkeerterrein. In de directe nabijheid bevinden zich geen woningen. Wat betreft de recent opgeleverde woningen ten zuidwesten van het plangebied zal mogelijk enige mate van inkijk kunnen plaatsvinden in de tuinen. Echter gezien de afstand wordt verwacht dat dit minimaal is. De overige appartementen zijn georiënteerd op de Veilingstraat en kijken uit op het gemeentekantoor. Aan de andere zijde liggen achter het parkeerterrein hoofdzakelijk bebouwde percelen. De afstand is echter zodanig dat deze inkijk minimaal is.

Gezien het bovenstaande zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen dit plan.

Voor een impressie van het appartementencomplex wordt verwezen naar tekening 3D DO.28, tekening 3D DO.29, tekening impressie zonnepanelen 3D DO.27, tekening doorsneden DO.21 en de tekening situatie - zonnepanelen DO.24 welke onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een bepaling opgenomen over de grondexploitatie (Afdeling 6.4 van de Wro). Hierin is samengevat bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarbij mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is zodanige maatregelen te nemen dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Indien het kostenverhaal anders is verzekerd, kan de gemeente afzien van een exploitatieplan. Het voorliggende plan heeft betrekking op de bouw van een appartementencomplex. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor risico van de ontwikkelaar. De verhaalbare kosten betreffen in dit geval uitsluitend de aansluiting van het plangebied op de nutsvoorzieningen die al in het gebied aanwezig zijn. Er is dan ook geen aanleiding voor het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in de Wro. Wel zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venlo. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

Archeologie

Een gedeelte van het plan is gelegen in de dubbelbestemming 'waarde archeologie middelhoog' (artikel 24 regels). In artikel 24.4.1 is een bepaling opgenomen dat het verboden is om zonder

omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Het gaat hierbij onder ander om het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen en 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 ontginnen. In artikel 24.4.3 is bepaald dat de werkzaamheden als bedoeld in artikel 24.4.1 slechts toelaatbaar zijn mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 24.4.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

Naar aanleiding hiervan is op 19 mei 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de aanlegactiviteit, waarin in de voorschriften is opgenomen dat bij de (sloop)begeleiding een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden conform het 'PVE Eindhovenseweg te Venlo / AM20424', opgesteld door Aeres milieu d.d. 14 april 2021. De (eventuele) archeologische waarden in het gebied zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

Geluid

Ten behoeve van het initiatief is een akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek weg- en riolverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder) uitgevoerd (kenmerk Ein,Ven.20.AO BP-02 d.d. 30 oktober 2020). Uit de resultaten blijkt dat bij de woningen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Aan het plan kan medewerking worden verleend door een hogere geluidbelasting vast te stellen door middel van een beschikking hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat door het nemen van maatregelen kan worden voldaan aan het vereiste binnenniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012.

Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

De beschikking hogere waarden is een apart besluit en gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, is deze ontwerpbeschikking hogere waarden ter inzage gelegd gedurende zes weken. Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen tegen de ontwerpbeschikking. Tegen dit besluit staan los van deze omgevingsvergunning, rechtsmiddelen open voor belanghebbenden.

Op grond van het bovenstaande, bestaan er vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaren tegen het aangevraagde project.

Bodem

Zoals bij onderdeel 1 reeds vermeld is de procedure op grond van de Wet bodembescherming doorlopen en zijn er daarmee geen belemmeringen meer voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het bouwen van een bouwwerk.

Wel dienen, zoals ook vermeld bij onderdeel 1, de nog op de bouwlocatie aanwezige ondergrondse tanks conform de daarvoor geldende KIWA-richtlijnen te worden verwijderd.

Externe Veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld aan de hand van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, enz.) waarbij de 10^{-6} contour (de kans van 1 op een miljoen op overlijden) de grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) betreft de cumulatieve kans per jaar dat 10, 100 of 1000 personen overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Indien een ontwikkeling binnen het invloedsgebied ligt, dient in de meeste gevallen het groepsrisico verantwoord te worden. Hiervoor dient advies gevraagd te worden bij de veiligheidsregio en moet aangegeven worden hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventueel in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen.

Beleidsplan Externe Veiligheid gemeente Venlo

Naast de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico hanteert de gemeente Venlo het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' als beoordelingskader. Dit beleidsplan geeft aan welke risiconiveaus acceptabel worden geacht en biedt een richting voor onder ander de verantwoording van het groepsrisico.

Bevindingen

Het aspect externe veiligheid is beschreven in de 'Quickscan externe veiligheid', Aveco Bondt, kenmerk 201944, d.d. 28 mei 2020 en het 'Onderzoek externe veiligheid / Ontwikkeling Veilingstraat in Venlo', Aviv, project 204202 d.d. 26 mei 2020.

In de omgeving van het plangebied liggen diverse risicobronnen. De belangrijkste hiervan zijn het doorgaand spoor Venlo-Eindhoven (op een afstand van 50 en 65 meter gelegen van het plangebied), het emplacement Venlo (op een afstand van 45 en 65 meter gelegen van het plangebied) en in mindere mate de Maas (op circa 225 meter).

Het te nemen besluit maakt nieuwe kwetsbare objecten (woningen) mogelijk en valt daarom onder de reikwijdte van het Bevi en het Bevt.

Plaatsgebonden risico (PR-contour)

Het plangebied ligt niet binnen de $PR10^{-6}$ contour van de risicobronnen in de omgeving. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering.

Groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het doorgaand spoor, het emplacement Venlo en de Maas. Ten behoeve van de aanvraag is het groepsrisico onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico vanwege de ontwikkeling nagenoeg gelijk blijft. Wel is het op grond van Bevi artikel 13 verplicht, om het groepsrisico te verantwoorden.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de verantwoording van het groepsrisico is advies gevraagd bij de Veiligheidsregio Limburg Noord. Dit advies is op 9 juli 2021 ontvangen. In de ruimtelijke onderbouwing (BRO

d.d. 3 augustus 2021 met kenmerk P03471, blz. 26 en verder) is door aanvrager het groepsrisico verantwoord.

Het groepsrisico is verantwoord op basis van de volgende argumenten:

- het berekende groepsrisico neemt niet noemenswaardig toe. Dat komt omdat er bestaande functies zijn (woningen, bedrijven) die worden gesloopt. Het gaat dus om een gedeeltelijke vervanging van functies, waarbij het aantal aanwezige personen vergelijkbaar is met de huidige situatie. Aan de hand van de gegevens uit de BAG is bepaald dat in de huidige situatie sprake is van 315 aanwezige personen overdag en 24 's nachts. Na realisatie van het bouwplan zullen overdag 85 personen aanwezig zijn en 's nachts 170 personen (uitgaande van 2,4 personen per appartement, waarvan 50% overdag en 100% 's nachts aanwezig is). Overdag neemt de personendichtheid hiermee af en 's nachts neemt deze toe. Per saldo is de personendichtheid vergelijkbaar in de huidige en toekomstige situatie.
- De gevel aan de Eindhovenseweg staat het meest bloot aan eventuele effecten van gevaarlijke stoffen. De oriëntatie van het bouwvolume ten opzichte van het spoor is op basis van een stedenbouwkundige afweging vormgegeven. Het uitgangspunt en de basis voor deze bouwmassa is gevormd door een stedenbouwkundige voorstudie. Hierbij wordt het uitgangspunt gevormd door het hoogteaccent op de hoek Veilingstraat - Eindhovenseweg met aflopende volumes naar de belendingen toe. Bouwplannen waarin hogere bouwmassa verder in zuidelijke richting wordt verplaats zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst, voornamelijk omdat daarmee geen gepaste overgang gecreëerd wordt naar de belendende bebouwing. Een andere oriëntatie is van stedenbouwkundig oogpunt derhalve niet haalbaar voor het plan.
- Daar tegenover staat dat de gevel aan de Eindhovenseweg extra beschermd wordt. De mogelijke effecten van een explosie (hittestraling en overdruk) of een gifwolk worden beperkt door:
 - o Toepassing van gelaagd glas, waardoor er geen scherfwerking ontstaat;
 - o Een versterkte constructie, waardoor de gevel een hogere drukweerstand heeft (overeenkomend met een windbelasting van 2,25 kN/m², de kritische elementen zijn bestand tegen 0,15 bar overdruk);
 - o Het snel kunnen afschakelen van de aanzuiging van buitenlucht in woningen;
 - o Risicocommunicatie in de vorm van aanduiding van gevaar en handelingsperspectief in het gebouw.
- Ten aanzien van het afzien van brandwerende beglazing, is voldoende gemotiveerd waarom hiervan geen extra bescherming is te verwachten.

Wij stemmen in met de verantwoording van het groepsrisico zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing. Voor de volledige verantwoording wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing op blz. 26 en verder.

Gezien het bovenstaande levert het aspect 'externe veiligheid' geen bezwaren op tegen dit plan.

Parkeren en verkeer

Parkeren

De appartementen die gerealiseerd worden vallen in de categorie appartement, midden/goedkoop. Voor deze appartementen geldt het omgevingstype 'sterk stedelijke centrumlocatie' met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement. Dit betekent dat het plan moet worden voorzien van 71 parkeerplaatsen.

Op het terrein zelf worden 63 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aanvankelijk waren dit er 65, maar in verband met de situering van het trafohuisje zijn twee plekken komen te vervallen. Met het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (63) wordt voor het merendeel voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Voor de resterende acht parkeerplaatsen heeft initiatiefnemer in de omgeving parkeerplaatsen beschikbaar die ingezet mogen worden ten behoeve van het appartementencomplex (brief Woonwenz d.d. 12 oktober 2021). Omdat er parkeergelegenheid op eigen terrein of binnen eigen voorziening beschikbaar is, hebben wij aanleiding gezien om een voorschrift aan deze vergunning te verbinden inhoudende dat de gebruikers/bewoners van het appartementencomplex niet in aanmerking komen voor een straatparkeervergunning of straatparkeerabonnement van de gemeente Venlo. In dat geval zijn ze aangewezen op het reguliere parkeertarief. Hiermee wordt voorkomen dat dit bouwplan ook parkeerdruk creëert op de in de directe omgeving aanwezige openbare parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie

Om de stijging van de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied te bepalen zijn door onderzoeksbureau Grenspaal 12 de toekomstige verkeersintensiteiten ten gevolge van de planontwikkeling beoordeeld ten opzichte van de intensiteiten in de huidige situatie. De bevindingen zijn vastgelegd in de memo 'Appartementencomplex Eindhoveneweg, Berekening Verkeersgeneratie', kenmerk 20-0804-01, d.d. 20 oktober 2020.

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de totale theoretische verkeersgeneratie van de geplande ontwikkeling een stijging van tussen de 41 en 130 motorvoertuigen (mvt) per etmaal, met een gemiddelde van 85 mvt/etmaal, met zich meebrengt. De Veilingstraat is zodanig ingericht dat deze stijging verkeerstechnisch verwerkt kan worden. Ook op het punt van verkeersgeneratie bestaan er derhalve geen bezwaren tegen de aanvraag.

Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan dat er een voldoende scheiding is tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies als woningen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2019 (verder VNG-brochure).

De omgeving van het gebied kan worden getypeerd als een gemengd gebied aangezien er naast woningen diverse functies, zoals winkels en kantoren, in de omgeving aanwezig zijn. Deze functies vallen volgens VNG-brochure onder milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand geldt van 0 meter. De werkelijke afstanden variëren van 12 tot 18 meter. De bedrijvigheid in de omgeving wordt daarmee niet beperkt door het appartementencomplex. Op grond hiervan kan worden gesteld dat het woon- en leefklimaat niet beperkt wordt ter plaatse van het te realiseren appartementencomplex.

Het beoogde appartementencomplex zelf vormt geen functie volgens de VNG-brochure die gezoned dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies. Niettemin is in de ruimtelijke onderbouwing aandacht geschonken aan het parkeerterrein. Parkeerplaatsen bij woningen, die specifiek worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie, hoeven normaliter niet getoetst te worden als milieubelastende functie volgens de VNG-brochure.

Omdat het hier gaat om de aanleg van 63 parkeerplaatsen, is aansluiting gezocht bij de milieucategorie 'Autoparkeerterrein, parkeergarages'. Volgens de VNG-brochure vallen deze onder milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand is opgenomen van 10 meter (aspect geluid). Voor het merendeel van de woningen wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Slechts 3 á 4 (apart gesitueerde) parkeerplaatsen zijn geprojecteerd binnen een kleinere afstand dan 10 meter tot de naastgelegen woningen.

Omdat het hier slechts gaat om enkele parkeerplaatsen die afzonderlijk zijn gesitueerd, zullen deze niet meer hinder met zich meebrengen. Voor een overzicht van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar de tekening situatie - zonnepanelen DO.24.

Water

Eerder is al vermeld dat in verband met de ligging van het plangebied advies is gevraagd bij Rijkswaterstaat en het Waterschap Limburg en dat zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Hemelwater

Volgens de 'Afkoppelbeslisboom' van de gemeente Venlo geldt voor dit plan een bergingscapaciteit van 50 mm in 24 uur (bergingsseis 3). In het ontwerp van dit besluit is aangegeven dat diverse mogelijkheden nader zullen worden onderzocht. Naar aanleiding hiervan is de aanvraag op dit punt aangevuld met de notitie 'Beknopte waterparagraaf en Infiltratie onderzoek Eindhovenseweg, Venlo, opgesteld door Aeres milieu, d.d. 13 oktober 2021. Samengevat komt het er op neer dat de bergingsseis gehaald kan worden door middel van een enkele laag IT-katten onder het parkeerterrein met een bovengrondse noodoverloop naar het gemeentelijk rioolstelsel. Op hoofdlijnen hebben wij dit akkoord bevonden. Een concreet uitgewerkt (technisch) plan ontbreekt nog. In de notitie is dit ook aangegeven. Derhalve is aan deze vergunning een voorschrift verbonden dat ter goedkeuring een uitgewerkt (technische) plan aan ons moet worden voorgelegd en dat niet eerder met de aanleg/uitvoer mag worden begonnen nadat wij daar goedkeuring op hebben gegeven.

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 bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk (artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 Bor).

Volgens dit besluit is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is en het een bouwplan betreft dat past binnen een ruimtelijk kader dat de raad heeft goedgekeurd, zoals een structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan, verkeer- en vervoerplan of woningbouwprogramma. Het bouwplan past binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014, de Woonvisie 2016-2021, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2016, en de dynamische woningbouwprogrammering. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Een milieueffectrapportage is bij de voorbereiding van bepaalde plannen en besluiten verplicht en een middel om de nadelige gevolgen voor het milieu in beeld te krijgen alsmede om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r. procedure is gekoppeld aan de "hoofdprocedure". Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, in dit geval betreft het dit besluit.

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapport verplicht is (onderdeel C van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r.) en activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgemaakt (onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r.). De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject die genoemd is in categorie D 11.2 van Besluit m.e.r.:

Drempelwaarden bij een stedelijk ontwikkelingsproject ingevolge onderdeel D van het Besluit m.e.r.:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde oprichting van 71 appartementen blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden. Echter, op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Uit dit gewijzigde Besluit m.e.r. volgt dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling ook nodig is als een voorgenomen activiteit op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. staat, maar (ver) beneden de drempelwaarde. Dit betekent dat voor alle activiteiten op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing kan zijn.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Voorafgaande aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning hebben wij aan de hand van een zogenaamde aanmeldnotitie m.e.r. besloten dat ten gevolge van deze aanvraag de milieueffecten op de omgeving niet van dien aard zijn dat er bij de voorbereiding op de besluitvorming een milieueffectrapport moet worden opgesteld. De aanmeldnotitie ('Aanmeldingsnotie m.e.r.-beoordeling Appartementencomplex Veilingstraat - Eindhoveneweg te Venlo, d.d. 4 december 2020) en het besluit hierop (M.e.r.-beoordelingsbesluit, appartementencomplex Veilingstraat - Eindhoveneweg te Venlo, d.d. 10 december 2020) maken onderdeel uit van dit besluit.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is gebleken dat deze aanvraag niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen deze aanvraag.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing :

- Gebruikers/bewoners van het appartementencomplex komen niet in aanmerking voor een straatparkeervergunning of straatparkeerabonnement van de Gemeente Venlo.
- Een uitgewerkt (technische) plan ten aanzien van de infiltratievoorzieningen dient ter goedkeuring aan ons te worden voorgelegd. Het betreffende plan moet digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 2020-2157. Met de aanleg en/of uitvoer mag pas worden gestart na goedkeuring van het plan door de gemeente Venlo.

Onderdeel 3:

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

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het aanleggen van een inrit/uitweg aan de hoek Eindhovenseweg - Veilingstraat (onder andere sectie H 4560, 4561, 4562, 4564, 4565, 4569, 5479, 5480, 5686, 5889 en 8763) te Venlo. De aanvraag voorziet in één inrit/uitweg met een breedte van circa 4 meter.

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 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 niet moet worden geweigerd indien uit de aanvraag blijkt dat de belangen onder a tot en met d niet worden geschaad. Het gaat om een standaard inrit/uitweg die wordt ontsloten op de Veilingstraat. De Veilingstraat wordt hoofdzakelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer.

De bruikbaarheid en/of het doelmatig gebruik van deze straat komt hiermee niet in het geding. Ter plaatse is geen sprake beschermd groen. De belangen onder a tot e met d worden derhalve niet geschaad. Verder wordt nog opgemerkt dat de inrit/uitweg in eigen beheer wordt aangelegd aangezien de grond in eigendom is van de aanvrager.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen kan medewerking worden verleend aan de gevraagde activiteit.

Voorschrift

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.

Nota van zienswijzen voor het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van 71 appartementen, het plaatsen van een constructie voor zonnepanelen en het aanleggen van een parkeerterrein en het maken van een inrit/uitweg. Hoek Eindhovenseweg/Veilingstraat te Venlo, onder andere kadastraal Venlo sectie H, nummers 4560,4561, 4562, 4564, 4565, 4569, 5479, 5480, 5686, 5889 en 8763.

-zaaknummer 2020-2157.

Deze nota maakt als bijlage onderdeel uit van het besluit op de aanvraag om de omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning voor het onder andere oprichten van 71 appartementen te Venlo, als ontwerp vrijgegeven.

Het ontwerpbesluit is op basis van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid en het voornemen om deze vergunning te verlenen is op 12 augustus 2021 gepubliceerd in het Gemeenteblad voor een ieder (te raadplegen via www.overheid.nl en via de gemeentelijke website www.venlo.nl).

Het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk', 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' en 'het maken, hebben of veranderen van een uitweg', heeft van 12 augustus tot en met 22 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, Hanzeplaats 1 te Venlo. De stukken, niet zijnde bouwtekeningen, konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website.

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen, volgens de daaraan gestelde eisen van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend bij het College van burgemeester en wethouders van Venlo (hierna: college). In totaal gaat het om zeven zienswijzen. Hierna genoemd reclamanten 1 tot en met 7. Reclamant 2 heeft in de zienswijze verzocht om de proforma zienswijze aan te vullen; hiertoe is gelegenheid geboden tot en met 5 oktober 2021. Op 5 oktober 2021 hebben wij de inhoudelijke aanvulling ontvangen; de zienswijze is verwerkt in "Zienswijze reclamant 2".

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke reactie op de zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens de beoordeling door de gemeente weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief of het verslag van de mondelinge zienswijze, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar is gemaakt, meegenomen.

Zienswijze reclamant 1

- a) *Het akoestisch rapport (nr. Ein.Ven.20.AO.BP-02 d.d. 30 oktober 2020) bevat een paar onjuiste straatnamen. Is wel met de juiste etmaalintensiteit gerekend van de Roermondsestraat en niet wat is aangegeven de Roermondseweg? Ter plaatse van de woning Roermondsestraat 52 is namelijk het merendeel afgesloten voor doorgaand verkeer.*
- b) *Hel appartementencomplex wordt te hoog. Hierdoor zal er sprake zijn van het beperken van de privacy en vermindering van het woongenot door inkijk door de bewoners van het appartementencomplex.*
- c) *Het is nog niet duidelijk waar de trafokast zal worden gepositioneerd. Reclamant geeft aan dat deze trafo niet in de directe nabijheid van de woning mag worden gesitueerd in verband met geluids- en trilling overlast.*
- d) *De zijmuur (noordzijde) welke grenst aan de zijkant tuin Roermondsestraat, zoals deze als erfafscheiding op tekening staat (hekwerk 1.80 m begroeid met Hedera), is te laag. Deze dient minimaal 3 meter hoog te zijn om de privacy en sociale veiligheid te waarborgen. De geboden oplossing van Woonwenz dat een gedeelte van de muur wordt teruggebouwd tot een hoogte van 1.80 meter-2 meter, vinden wij geen oplossing, omdat de hoogte daarvan te laag is om een de veiligheid en de privacy voldoende te waarborgen. Tevens zouden wij dan eigenaar van de muur worden. Hoe het zit met de eigendomskwestie en wie betaalt dit? Bijvoorbeeld als het gaat om onderhoud van de muur? Hoe komen we aan de andere kant (recht van overpad, poort)? Opgemerkt wordt nog dat de achtermuur (westzijde) welke grens aan de achterzijde van de tuin Roermondsestraat geen deel uit van deze aanvraag; wij gaan er dan ook vanuit dat deze als zodanig blijft gehandhaafd.*
- e) *Het beoogde aantal parkeerplaatsen wat gerealiseerd gaat worden voor het appartementencomplex lijkt onvoldoende. De verwachting is dat toekomstige bewoners hun auto zullen parkeren in de omgeving van het complex. Echter, in de omgeving is er al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen, waardoor de reeds bestaande parkeeroverlast voor de huidige bewoners alleen maar zal toenemen. Voorheen was op de Roermondsestraat sprake van (betaalde) parkeertijd van maximaal 1 uur. Sinds enige tijd blijkt dat er de hele dag (betaald) geparkeerd wordt. Wij zijn hiervan niet op de hoogte gebracht. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de huidige bewoners. Als de toekomstige bewoners van het appartementencomplex ook nog gebruik gaan maken van de aanwezige parkeerplaatsen, wordt de parkeeroverlast alleen maar groter.*

Reactie gemeente zienswijze reclamant 1

1a.

Deze constatering is deels correct. Hoewel het rapport onjuiste staatnamen bevat, is wel vanuit de juiste straatnamen en van de juiste berekening uitgegaan. Het akoestisch rapport is hierop tekstueel aangepast.

1b.

Reclamant geeft aan dat het bouwplan een grote inbreuk betekent voor hun rust en privacy, en daarmee hun woongenot ernstig zal hinderen. Zowel in paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing als ook in de ontwerp omgevingsvergunning is ingegaan op deze punten.

Bij het maken van het bouwplan is rekening gehouden met de omgeving en daarmee ook met de belangen van omwonenden. Het bouwplan overschrijdt voor een deel de maximaal toegestane hoogte; doch sluit deze hoogte aan bij bestaande panden en de nog op te richten bouwcomplexen in de directe omgeving. Voorbeelden zijn het gemeentekantoor (Stadskantoor), Crescendo en het momenteel in aanbouw zijnde appartementencomplex aan de Molensingel. Door middel van een hoogte accent van 10 bouwlagen op de hoek Eindhovenseweg -Veilingstraat sluit het gebouw qua massa en hoogte aan bij het gemeentekantoor. Anderzijds wordt middels een lagere bouwhoogte aangesloten bij de bouwmassa van de aangrenzende laagbouw van de Veilingstraat en de Eindhovenseweg. Aan de zijde van de Veilingstraat lopen de bouwlagen af van 7 naar 3 bouwlagen. Aan de zijde van de Eindhovenseweg loopt de hoogte af van 10 naar 4 bouwlagen. Daarbij is het bouwplan gelegen in een stedelijke omgeving. In dergelijke stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen het bouwplan en de nabije woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy van reclamant, als gevolg van het bouwplan, is daarbij niet volledig uit te sluiten. Gelet op dat gegeven en de in de bestemmingsplannen toegestane bouw mogelijkheden wat betreft de omvang en hoogte en ten opzichte van de aanwezige voornoemde bebouwing, zijn wij van mening dat de aantasting van privacy van reclamant/omwonenden niet zodanig is dat er in zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De situering en oriëntatie van het appartementencomplex is zodanig dat er niet of nauwelijks sprake zal zijn van inkijk vanuit de appartementen in de omliggende omgeving. Een deel van de appartementen is georiënteerd op de Eindhovenseweg. Aan deze zijde bevindt zich geen bebouwing. Aan de andere zijde van de appartementen aan de Eindhovenseweg kijkt men uit op het parkeerterrein. De overige appartementen zijn georiënteerd op de Veilingstraat en kijken uit op het gemeentekantoor. Aan de andere zijde liggen achter het parkeerterrein hoofdzakelijk bebouwde percelen. De afstand is echter zodanig dat deze inkijk minimaal is. Wij zijn van mening dat een vermindering van uitzicht in het stedelijk gebied niet zodanig wordt aangetast dat hieraan een doorslaggevende betekenis had moeten worden toegekend. Wij hebben dit mede beoordeeld aan de hand van een vaste lijn in uitspraken van de hoogste bestuursrechter (Raad van State) waarin zij heeft uitgesproken dat er geen recht op blijvend (vrij) uitzicht bestaat, dat het bouwplan aansluit bij overige gebouwen in de directe omgeving en het project is gelegen in een stedelijk gebied.

1c.

Ten tijde van de ontwerp omgevingsvergunning was de locatie van het trafohuisje (nog) niet bekend. Inmiddels is hierover duidelijkheid. Het trafohuisje is voorzien op de parkeerplaats nabij de inrit/uitweg. Zie hiervoor de aangepaste situatietekening TO.D5 d.d. 13-9 2021. Ook de ruimtelijke onderbouw is hierop ondergeschikt aangepast, waaruit blijkt dat het trafohuisje ter informatie is opgenomen (en ruimtelijk inpasbaar is) en op voldoende afstand wordt gesitueerd van de woningen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het trafohuisje zelf géén onderdeel uit maakt van deze aanvraag. Deze trafo zal in een later stadium aangevraagd worden door de netwerkbeheerder, voor zover er sprake zou zijn van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk. De verwachting is overigens dat deze trafo omgevingsvergunningsvrij kan worden opgericht op basis van het Besluit omgevingsrecht; in de meeste gevallen is voor de plaatsing van een trafo geen omgevingsvergunning noodzakelijk voor de bouwactiviteit nu de wetgever in het Besluit omgevingsrecht gevallen heeft aangewezen die vrij zijn gesteld om een omgevingsvergunningsplicht. Dit zal echter moeten blijken als de definitieve uitvoering bekend is en het is een verantwoording van de netwerkbeheerder om te bezien of wel of geen omgevingsvergunning vereist is voor de trafo.

1d.

De betreffende muur staat op grond die in eigendom is van de initiatiefnemer (aanvrager). Eigendomsverhoudingen spelen geen rol bij het beoordelen van een omgevingsvergunning

voor een bouwactiviteit. De aanvraag bevat verder geen aanknopingspunten op basis waarvan aangenomen moet worden dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Echter, gebleken is dat de muren zoals ze er nu staan ter plaatse van de woning van reclamant behouden kunnen blijven en dat niet (meer) is voorzien in een hekwerk met Hedera.

1e.

In paragraaf 4.9.3 van de ruimtelijke onderbouwing als ook in de ontwerp omgevingsvergunning is ingegaan op de parkeerbehoefte van het bouwplan. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de kerncijfers uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Het CROW is een nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze non-profitorganisatie ontwikkelt, verspreidt en beheert praktisch toepasbare kennis voor beleidsvoorbereiding, planning, ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud. Dit gebeurt in samenwerking met alle belanghebbende parktijden, waaronder het rijk, provincies, gemeenten, adviesbureaus, uitvoerende bouwbedrijven in de grond- water- en wegenbouw, toeleveranciers en vervoersorganisaties. De kennis, veelal in de vorm van richtlijnen, aanbevelingen en systematieken worden door middel van publicaties overgebracht.

Voor het voorliggende appartementencomplex zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de parkeerbehoefte:

- Woningtype: huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur);
- Ligging: centrum;
- Stedelijkheidsgraad: sterk stedelijke.

Volgens de CROW-publicatie ligt de parkeerbehoefte tussen de 0,6 en 1,4 parkeerplaatsen per wooneenheid (appartement). Mede gezien het voorzieningenniveau in de omgeving van het plangebied, zoals de aanwezigheid van winkels, station, ziekenhuis en dergelijke, is het alleszins redelijk om uit te gaan van een gemiddelde van één parkeerplaats per appartement. Dit betekent dat moet worden voorzien in 71 parkeerplaatsen voor dit bouwplan. Op het terrein zelf worden 63 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aanvankelijk waren dit er 65, maar in verband met de locatie van het trafohuisje zijn twee plekken komen te vervallen. Met het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (63) wordt voor het merendeel voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Voor de resterende acht parkeerplaatsen heeft initiatiefnemer in de omgeving parkeerplaatsen beschikbaar die ingezet mogen worden ten behoeve van het appartementencomplex (Brief Woonwenz d.d. 12 oktober 2021). Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan. Omdat er parkeergelegenheid op eigen terrein of binnen eigen voorziening beschikbaar is, komen de bewoners voor hun auto niet in aanmerking voor een gemeentelijke straatparkeervergunning. In dat geval zijn ze aangewezen op het reguliere parkeertarief. Dit is vastgelegd in een voorschrift dat is verbonden aan deze omgevingsvergunning. Hiermee wordt voorkomen dat gebruik wordt gemaakt van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het bouwplan.

Zienswijze reclamant 2

- a. *Aanpassing van de huidige bestemming (de bouwhoogte en de onderbouwing hiervan). Reclamant is van oordeel dat de bouwhoogte naar 9 verdiepingen alleen te maken heeft met het financieel aantrekkelijk maken van de bouw. Gekeken had kunnen worden naar het opknappen van de bebouwing binnen de huidige bestemming van 5 woonlagen.*
- b. *Het afnemende woongenot van ons als huidige bewoners van dit gebied. Vanwege de verstedelijking in de omgeving wordt minder woongenot ervaren. Veel verkeersbewegingen, blokkade van uitzicht, wegvallen van daglicht. Nadat de*

woningmarkt is genormaliseerd zal dit tevens leiden tot waardevermindering van de woning.

- c. Het negeren van het advies van de welstandscommissie over de standplaats van de zonnepanelen. Volgens reclamant is de onderbouwing onvoldoende.
- d. De hoeveelheid zonnepanelen welke geplaatst gaan worden bij deze appartementen en de gevolgen daarvan voor mens en milieu. De grote hoeveelheid zonnepanelen zal leiden tot reflectie en extra warmte in het gebied.
- e. Het ontbreken van groen in de omgeving van de Eindhovenseweg/Veilingstraat en de gevolgen daarvan voor mens en milieu. Op verschillende momenten is aangegeven dat er meer groen in het woongebied zou komen. De ingetekkende grastegels dragen hier niet aan bij. Deze tegels worden platgereden en zullen hun groene status en hun functionele status verliezen en niet de toenemende warmte door de komst van de gebouwen en zonnepanelen compenseren. Dit valt wel te doen met een openbare groentuin of iets soortgelijks.
- f. Concept verkeersplan tijdens de bouw (verkeersonveilige situatie Molensingel en Veilingstraat én de langdurige blokkade van de Molensingel); tijdens de bouw wordt gevreesd voor de standplaats van vrachtwagens en de daarmee gepaard gaande geluid- en trillingoverlast. Nu wordt ook al veel hinder ondervonden als gevolg van het in aanbouw zijnde appartementencomplex naast het stadskantoor. Door alle hekken is de stoep niet meer begaanbaar voor mindervaliden. Voorgesteld wordt om het verkeersplan tijdens bouw, zoals ingediend door een aantal andere reclamanten, over te nemen.
- g. Verkeersdruk na de voorgenomen bouw van de appartementen op de Eindhovenseweg / Veilingstraat. De toename woningen en appartementen in het gebied (inclusies dit bouwplan totaal 185) heeft grote impact op de wegen, verkeersbewegingen, parkeerplekken, afvalstations en geluid in de omgeving van reclamant. Het kost dagelijks veel tijd om vanaf de parkeerplaats om de Molensingel op te kunnen draaien. Afgevraagd wordt of de Molensingel aansluitend op de Prof. Gelissensingel, deze grote nieuwe verkeersstroom, mede vanwege de korte invoegstrook, wel kan verwerken.
- h. Onvoldoende openbare voorzieningen na de voorgenomen bouw van de appartementen op de Eindhovenseweg / Veilingstraat. Er is nergens in het besluit en onderbouwing terug te lezen waar auto's moeten parkeren. Gemiddeld hebben huishoudens meer dan 1 auto; daarvandaan zijn er op eigen terrein dan te weinig. Er is nu al een tekort aan parkeerplaatsen. Een ander punt zijn de hoeveelheid afvalcontainers. Nu is al vaak dat het afval naast de container wordt geplaatst.
- i. Als gevolg van de bouwactiviteiten van het bouwproject 'Anno 1870', hebben we reeds schade aan onze woning (scheuren, verzakkingen). Het College van burgemeester en wethouders van Venlo laat ons hierbij in de kou staan en verwijst ons door naar onze rechtsbijstandverzekering en de projectontwikkelaar. De laatste heeft niks meer zich laten horen. Onze vrees is dan ook dat als gevolg van dit bouwplan opnieuw schade aan de woning zal ontstaan.

Reactie gemeente reclamant 2:

2a.

Het standpunt van reclamant, delen wij niet. Het college dient te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning zoals deze is ingediend; een onderzoek naar alternatieve opties is wettelijk niet voorgeschreven. Op een gelijklopende zienswijze is reeds ingegaan onder punt 1b. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.

2b.

Voor de beantwoording van deze zienswijzen voor wat betreft woongenot en verstedelijking, verwijzen wij eveneens naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 1b.

Van het wegvallen van daglicht zal op/in de woning van reclamant geen sprake zijn. Zowel in de ruimtelijke onderbouw (paragraaf 2.3) als in de ontwerp omgevingsvergunning is ingegaan op de eventuele schaduwwerking van het bouwplan. Daaruit blijkt dat alleen op de belendende bebouwing aan de Eindhovenseweg in de avond sprake kan zijn van een mogelijke zeer beperkte mate van extra schaduwwerking. Deze zal echter niet significant toenemen in vergelijking met de huidige situatie.

Door de komst van het bouwplan vreest reclamant voor waardevermindering van de woning. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.1 haar eigen criteria voor aanspraak op een tegemoetkoming op schadevergoeding (planschade) als schade wordt geleden als gevolg van een vergunning waarbij met toepassing van een buitenplanse afwijking, schade wordt geleden of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Daarbij spelen subjectieve elementen geen rol zoals een negatieve gevoelswaarde bij een (bouw)plan, of een bestemming. Bij de beoordeling van een dergelijk afzonderlijk verzoek om een tegemoetkoming in planschade, vindt een geobjectiverde vergelijking plaats tussen het bestemmingsplan(nen) en de verleende omgevingsvergunning. De wet stelt wel als eis om een verzoek voor aanspraak op een tegemoetkoming in planschade in behandeling te kunnen nemen, dat diegene die het verzoek indient bij het college belanghebbende moet zijn. In de Algemene wet bestuursrecht is bepaald wanneer iemand is aan te merken als een belanghebbende (artikel 1:2).

Wat betreft de verkeersbewegingen, verwijzen wij naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 2g.

2c.

In de ontwerp omgevingsvergunning is in gegaan op dit punt. Het bouwplan voldoet volgens de commissie op één punt niet aan de redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert om de constructie van de zonnepanelen boven de parkeerplaats 1 meter lager aan te brengen zodat deze onder de balustraderand valt van de eerste verdieping. Dit vanwege de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp en de beleving van de ruimte vanuit het gebouw. Dus niet vanuit van de ruimtelijke kwaliteit uiterlijk van het bouwwerk en in relatie van het bouwplan naar de omgeving waarop welstandscriteria betrekking hebben op basis van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de commissie geen negatief advies heeft uitgebracht op de gehele constructie. Zoals in de ontwerp omgevingsvergunning is aangegeven is de aanleiding hiervan dat Woonwenz een ontwerpeis van de energieprestatie-coëfficiënt (EPC) 0 aanhoudt. Bezien vanuit duurzaamheid is dit een wenselijke situatie. Om invulling te geven aan deze eis is volgens de ontwikkelaar een groot aantal zonnepanelen nodig; niet alleen op het dak maar ook boven het parkeerterrein. Hierdoor wordt een groot deel van het binnenterrein overkapt. De opstelling boven het parkeerterrein is zo ontworpen om het vereiste rendement te halen. Het veranderen van hellingshoek is daarom niet mogelijk. Het verlagen van de constructie met 1 meter is dan ook geen optie. In dat geval kan een deel van het parkeerterrein niet worden gebruikt, omdat de constructie te laag wordt en er geen auto's onder passen. Er is reeds gekozen voor panelen met een hoog rendement.

In de afweging van alternatieven zijn panelen tegen gevel en borstwering beschouwd en is gekeken naar een sheddakconstructie of een andere hellingshoek. Voorgaande oplossingen zijn rendement-technisch slechter en bieden geen wezenlijke vermindering van het aantal panelen ten opzichte van het gekozen ontwerp. Andere opties, bijvoorbeeld een bodemenergiesysteem, blijken niet haalbaar te zijn vanwege de samenstelling van de bodem. Gezien het voorgaande hebben wij aanleiding gezien om dat punt uit het welstandsadvies niet over te nemen.

2d. en 2e.

Indirect kunnen het verdwijnen van groen of een toename van verstening van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving, en dus een concrete verandering in de leefomgeving tot gevolg hebben. Vanuit die invalshoek kan hittestress ruimtelijk relevant zijn. Het bestemmingsplan bevat verder geen toetsingskaders (planregels ter voorkoming of vermindering van hittestress) die toezien tot het verplicht binnen het plangebied aan te leggen en in stand te houden van groen (dan wel het voorkomen van verstening, bijvoorbeeld een verbod op versteende tuinen). In zoverre is er ook geen sprake van een strijd met het bestemmingsplan.

Het bouwplan komt deels op de plaats waar al gebouwen en een (dichte) verharding aanwezig is geweest. Bovendien is er sprake van een stedelijk gebied en verdwijnt er geen groen ter plaatse als gevolg van dit bouwplan. Onder punt 2c is reeds ingegaan op de noodzaak van de zonnepanelen boven de parkeerplaats. De constructie van de zonnepanelen is zodanig dat het (hemel)water doorlaat tussen de panelen. Het parkeerterrein wordt deels voorzien van grastegels waardoor niet al het hemelwater direct wordt afgevoerd. Rondom de zonnepanelen is voorzien in groen. Verder wordt opgemerkt, dat, anders dan een dak of verharding, zonnepanelen juist zoveel mogelijk licht zullen absorberen. De constructie met zonnepanelen zal derhalve niet significant bijdrage aan een temperatuurstijging in de omgeving,

Wat betreft de gevreesde schittering van de zonnepanelen het volgende. De toe passen zonnepanelen (Sunpower Max3) zijn voorzien anti-reflecterende (geharde) beglazing. Bij de toe te passen zonnepanelen wordt gebruik gemaakt van een oneven oppervlak. Daarmee wordt meer licht geabsorbeerd in het paneel en levert dit paneel dus een hoger rendement op. Voordeel is ook dat het licht wat “extra” gevangen wordt in paneel dus niet weerkaatst. Verder wordt nog opgemerkt dat de zonnepanelen voldoen aan de eisen voor de omgeving van vliegvelden. Rondom vliegvelden gelden strenge eisen t.a.v. reflecterende materialen. Wij zijn dan ook van mening dat van onevenredige hinder (en aantasting van het woongenot) voor de omgeving als gevolg van schittering geen sprake is.

2f.

In het ontwerp van dit besluit is aangegeven dat het bouwveiligheidsplan nader wordt uitgewerkt en dat een goedgekeurd bouwveiligheidsplan onderdeel zal uitmaken van de definitieve vergunning. Op 12 november 2021 hebben de volgende stukken ontvangen:

- Bouwveiligheidsplan – Nieuwbouw 71 app. Eindhoveneweg, Venlo d.d. 23-03-2021, laatst gewijzigd op 11-11-2021;
- Verkeersplan, d.d. 10-11-2021;
- Tekening bouwplaatsinrichting, d.d. 23-03-2021, laatst gewijzigd op 12-11-2021.

Wij hebben de stukken beoordeeld en akkoord bevonden. Deze stukken maken onderdeel uit van het besluit op de aanvraag. Wat betreft het lossen van zware elementen ten behoeve van de bouw en het daarmee gepaard gaande (zware) bouwverkeer, is hierin opgenomen dat het lossen van zware elementen via de Eindhoveneweg zal verlopen. Hiermee wordt de Veilingstraat ontzien voor zwaar bouwverkeer en wordt in grote mate tegemoet gekomen aan de zienswijze.

2g.

In de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.9.1) en de ontwerp omgevingsvergunning is reeds ingegaan op dit aspect.

Om de stijging van de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied te bepalen als gevolg van het ingediende bouwplan, zijn door onderzoeksbureau Grenspaal 12 de toekomstige verkeersintensiteiten ten gevolge van de planontwikkeling beoordeeld ten opzichte van de intensiteiten in de huidige situatie. De bevindingen zijn vastgelegd in de memo ‘Appartementencomplex Eindhoveneweg, Berekening Verkeersgeneratie’, kenmerk 20-0804-01, d.d. 20 oktober 2020. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat

de totale theoretische verkeersgeneratie van de geplande ontwikkeling, een stijging van tussen de 41 en 130 motorvoertuigen (mvt) per etmaal, met een gemiddelde van 85 mvt/etmaal, met zich meebrengt. De Veilingstraat is zodanig ingericht dat deze stijging verkeerstechnisch verwerkt kan worden. Mocht blijken dat de verkeerslichten ter hoogte van de kruising Molensingel – Professor Gelissensingel de extra intensiteiten lastig kunnen verwerken, dan kunnen de verkeerslichten nog verder geoptimaliseerd worden.

2h

Voor wat betreft parkeren en verkeer verwijzen wij naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 1e en onder punt 2g. De capaciteit voor het verwijderen van huishoudelijk afval zal worden uitgebreid en worden afgestemd aan het aantal gebruikers. Dit gaat samen met de herinrichting van de Veilingstraat zodra het bouwplan gereed is. Dit is een taak van de gemeente en maakt geen deel uit van de deze aanvraag.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat zienswijzen op basis van andere wetgeving gereuleerde zaken bijvoorbeeld menselijke gedragingen in het verkeer zoals snelheidsovertredingen of foutparkeren door gemotoriseerd verkeer, geen onderdeel uit maakt van het centraal te toetsen begrip ‘de goede ruimtelijke ordening’ wat van toepassing is op deze aanvraag en in bijzonder het onderdeel ‘strijdig gebruik’ van de aanvraag. Om die zaken zoals foutparkeren, snelheidsovertredingen en roekeloos verkeersgedrag te reguleren, zijn juist andere wetten opgesteld. Dit betekent dat de aangedragen aspecten over dit onderwerp in de zienswijzen, aspecten zijn die niet kunnen worden meegewogen bij het besluit om al dan niet de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vermeende verkeersgevolgen zijn het gevolg van persoonlijke gedragingen van mensen, hetgeen niet mag en kan worden gereguleerd in een omgevingsvergunning. Voor het bouwplan is een verkeersplan opgesteld en een bouwveiligheidsplan wat moet worden uitgevoerd tijdens de bouw van het project (zie beantwoording daarover punt 2f).

2i.

Reclamant vreest voor schade aan de woning als gevolg van het oprichten van het bouwplan. De gemeente is niet verantwoordelijk voor eventuele schade die ontstaat als gevolg van bouwwerkzaamheden. De vergunninghouder is daar zelf (als opdrachtgever) voor aansprakelijk, in geval er schade zou ontstaan aan de woning. In dat geval gaat het om privaatrecht. Bij de beoordeling van deze aanvraag is dat punt dan ook buiten beschouwing gelaten en is de aanvraag beoordeeld op basis van de daarvoor geldende wetten: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wetten vormen het beoordelingskader voor een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Zienswijze reclamant 3

Het woongenot wordt aangetast door verminderde privacy, doordat een bestaande (hoge) muur wordt vervangen door een lager hekwerk/erfafscheiding. Ook de communicatie hierover heeft te wensen overgelaten, mede in relatie tot de erfgrens. De tuin is recent (2020) nog gerenoveerd en met de inrichting daarvan is juist een groot deel van de inrichting tegen de stenen muur aan gesitueerd.

Reactie gemeente reclamant 3:

De betreffende muur staat op grond die in eigendom is van de initiatiefnemer (aanvrager). Eigendomsverhoudingen spelen geen rol bij het beoordelen van een bouwaanvraag. De aanvraag bevat verder geen aanknopingspunten op basis waarvan aangenomen moet worden dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Echter, gebleken is dat de muur zoals ze er nu staan ter plaatse van de woning van reclamant behouden kan blijven en dat niet (meer) is voorzien in een hekwerk met Hedera.

Zienswijze reclamant 4

De Veilingstraat is een smalle straat waar geen ruimte is voor meerdere vrachtwagens tegelijk. Tijdens een klankbordgroep in het gemeentekantoor werd duidelijk dat het vrachtverkeer niet kan keren, waardoor het verkeer dus achteruit weg moet rijden. Het verkeersplan dat de af- en aanvoer naar de bouwplaats via de Veilingstraat leidt, is onveilig en onverantwoord om die reden. De combinatie van een grote hoeveelheid vrachtverkeer en moeilijke doorgang zal voor ons als omwonende ontzettend veel overlast opleveren. Wij zullen te maken krijgen met een geblokkeerde uitrit, bemoeilijkte toegang van onze straat en woningen en aanzienlijke geluidsoverlast (het vrachtverkeer rijdt gegarandeerd dicht langs onze woningen, gezien de krappe ruimte in de straat door het andere bouwproject waarbij ook een woontoren opgetrokken wordt). Maar ook met gevaarlijke situaties vanwege het feit dat de uitrit slecht zicht op de Veilingstraat heeft. Tevens zal de staat van de Veilingstraat nog meer verslechteren door het (bouw)(vracht)verkeer. Hoewel die situatie tijdelijk zal zijn en worden opgelost als het bouwproject gereed is. Op dit moment zitten er al diepe kuilen in het wegdek, waarvoor is aangegeven dat dit niet opgelost zal worden en dus alleen maar erger zal worden gedurende al die tijd dat het project niet gereed is. Verzocht wordt om het verkeersplan te herzien en daarmee de Veilingstraat niet te gebruiken voor bouwverkeer. Daarentoent is door reclamant een suggestie gedaan voor het herzien van het verkeersplan voor zowel bouw-, fiets- en busverkeer, met als doel het vermijden van de Veilingstraat. Dit plan is tot stand gekomen door raadpleging van een verkeerskundige. Het voorstel gaat ervan uit dat een rijstrook van de Eindhovenseweg deels afgezet zal worden, maar de twee doorgaande rijstroken vrij zullen blijven. De afzetting zal reiken tot aan de Sloterbeekstraat; in dit voorstel zal deze straat bereikbaar blijven. De afgezette rijstrook van de Eindhovenseweg kan gebruikt worden voor de af- en de aanvoer naar de bouwplaats. Dit vrachtverkeer kan via de Roermondsestraat/Molensingel rijden om vervolgens op de Professor Gelissensingel meerdere kanten op te kunnen gaan. Hoofdzaak is het vrijhouden van de Veilingstraat, en daarvoor in de plaats gebruik te maken van de Roermondsestraat.

Reactie gemeente reclamant 4:

Wat betreft deze zienswijze verwijzen wij naar het hetgeen hierover is gesteld onder punt 2f.

Zienswijze reclamant 5

- a. Het ingediende bouw verkeersplan leidt niet alleen tot heel veel overlast, maar nog creëert bovenal veel gevaarlijke situaties. We vrezen dan ook vooral voor dodelijke gevaren, met name door zwaar bouwverkeer zoals betonwagens die heel vaak vooruit en achteruit in de al smalle Veilingstraat (waar nog een bouwopstelling staat) moeten rijden (en niet kunnen keren). De enige in- en uitrit voor auto's en fietsers van bewoners aan de Veilingstraat en Molensingel bevindt zich ook aan deze weg en zal 24/7 gebruikt worden. Het zal helder tot de verbeelding spreken dat zeer grote gevaren zijn voorzien in dit verkeer, dat kruist met een al niet overzichtelijk in/uitrit, terwijl de jonge schoolgaande kinderen van reclamant hier met de fiets tussendoor zouden moeten manoeuvreren. Het toepassen van een verkeersregelaar zien we als onvoldoende, omdat deze niet de gehele straat kan overzien en het bouwverkeer zich niet aan de precieze tijdstippen houdt (zie hiervoor huidige bouw aan Molensingel). Dit plan is dan ook veel te gevaarlijk en in de praktijk niet goed uitvoerbaar, terwijl er veel veiligere alternatieven zijn zoals de Eindhovenseweg beter benutten. Ook mist een het plan een goede oplossing om wachtend bouwverkeer te laten parkeren. Momenteel wordt er al continu wild geparkeerd aan de Molensingel; dit plan lijkt deze situatie te verergeren. De langdurige overlast is dus ook een heikel punt.*
- b. De zonnepanelen zoals weergegeven in de plannen geven directe overlast aan omwonenden en zijn een niet gewenste invulling van de leefomgeving. Zoals de nu*

ingetekende zonnepanelen staan, zullen ze tot lichtvervuiling, opwarming en vervelende lichtweerkaatsing direct op de ramen van omwonenden leiden. In eerdere gesprekken is nooit gesproken over deze zonnepanelen; daarentegen over meer vergroening zoals gevelbekleding met planten (net als het stads kantoor). De huidige beoogde opzet geeft echter geen extra vergroening en voedt vooral het betonnen karakter. De zonnepanelen verergeren de warmte van de stad, terwijl vergroening dit juist zou verminderen.

Daarnaast staan heel veel panelen met een weerkaatsing gericht op de goed geïsoleerde ramen van ons en de burens. Dit is een zeer ongewenste intrusie van onze woonbeleving en creëert zelfs een ongewenst woonklimaat. Liever zien we vooral het dak op de parkeerplaats voorzien van een sedumdak en zien we graag een goede analyse van de overlast die de andere panelen gaan geven in termen van lichtweerkaatsing, standswarmte en andere neveneffecten.

- c. De verhouding parkeerplaatsen ten opzichte van de woningen trekt verder scheef. Het plan benoemt een één-op-één verhouding voor de nieuw geplande bouw, maar de beoogde bewoningen zullen een hogere ratio behoeven (gemiddeld in Nederland is deze 1,04, maar Venlo is geen Amsterdam en het merendeel van de nieuwe huishoudens zal twee auto's hebben of meer). Reclamant heeft daarom ook bezwaar tegen de keuze om de zeer brede CROW aanname tussen 0,6 en 1,4 te middelen op 1, omdat deze norm te laag is en leidt tot een tekort aan parkeerplaatsen. Op zich is deze norm geen probleem; echter gelet op het feit dat de al in bouw aangevangen appartementen op de Veilingstraat/Molensingel geen extra parkeerplaatsen hebben en het gebouw 'Crescendo' nagenoeg volledig is bewoond en ook op de parkeerplaats aan het klokgebouw al vaker geen parkeerplaats meer is te vinden, is de gehanteerde norm te laag. Er mist een goede analyse met cijfers over de totale toekomstbestendige parkeerplaatsbehoefte in de hele wijk versus voorziening, inclusief piekdruktes zoals zaterdag, feestdagen, etc. Ook zullen de laadpunten in de directe omgeving meer inzetbaar moeten komen.
- d. De woonverhouding sociale huur, huur en koop trekt te scheef in het blok. Alhoewel we niet tegen de bouw van meer huurappartementen zijn, is de keuze om na de bouw van het al grote appartementencomplex aan de Molensingel/Veilingstraat, waar men zich richt op het laagste (nood)huursegment, nog een heel groot (en boven de bouwhoogte uitstijgende) appartementencomplex te bouwen die zich op huur richt, niet gewenst. Het huuraanbod dient zich te spreiden in de stad om een betere stadssamenstelling te vormen. Om de huurpiek, die wordt ontstaan in hetzelfde blok van de appartementenbouw aan de Molensingel/Veilingstraat te balanceren naar de gemiddelde woontypering, zou de nieuwbouw aan de Eindhovenseweg zich moeten richten op meer koopappartementen. Daarentegen is gekozen voor alle 71 woningen als huurappartementen, waarvan 41 sociale huur. De combinatie van de twee appartementencomplexen in hetzelfde woonblok is dan ook geen afspiegeling van de samenleving en heeft een negatief karakter aan de planlocatie welke te boek staat als "luxe stadswijk". Een degradatie van deze woonmilieu typering wordt uiteraard als bezwaarlijk gezien.
- e. De directe impact op onze leefomgeving en waardering van onze huidige koopwoningen zouden we dan ook verder uitgewerkt willen zien.

Reactie gemeente reclamant 5:

5a.

Wat betreft deze zienswijze verwijzen wij naar het hetgeen hierover is gesteld onder punt 2f.

5b.

Wat betreft deze zienswijze verwijzen wij naar het hetgeen hierover is gesteld onder punt 2e en 2d.

5c.

Wat betreft de parkeren, verwijzen wij naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 1e.

5d.

Het initiatief voorziet in levensloopbestendige appartementen in de sociale- en het middenhuur segment. Wij hebben bij de start van het project aangegeven dat er maximaal 40 sociale appartementen aanwezig zijn en dat extra woningen in middensegment op deze locatie een duidelijke meerwaarde hebben. Een mix hiervan maakt dat juist een gemengder profiel behouden blijft. Het initiatief is passend binnen de beleidskaders die hiervoor gelden. Vanuit het regionaal woonbeleid voor Noord-Limburg dient onder andere bij voorkeur ingezet te worden op woningnieuwbouw die toekomstbestendig is en flexibele woonsegmenten bevat en in de kernen is gelegen. Dit bouwplan geeft daar uitvoering aan; het type woning dat is toegevoegd past bovendien binnen de kwalitatieve behoefte en geeft aandacht aan specifieke doelgroepen zoals starters en is centraal gelegen nabij voorzieningen (kernen-binnenstad). Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking is bovendien gemotiveerd waarom deze ontwikkeling passend is geacht binnen de woningbehoefte, zie paragraaf 3.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing waarin is uitgelegd wat deze ladder inhoudt en waarom aan de hand van de ladderonderbouwing is geconcludeerd dat het bouwplan past binnen de beleidskaders en zie de bijbehorende ladderonderbouwing: 'BRO, Ladder *Duurzame Verstedelijking Eindhovenseweg-Veilingstraat, Venlo*, projectnummer P03471, 29 juli 2021. Wij delen de mening dan ook niet dat sprake van scheefgroei in de woningbehoefte.

5e.

Wat betreft de zorgen over de waardevermindering van de woning, verwijzen wij naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 2b.

Zienswijze reclamant 6

- a. *De bouwoverlast van ongeveer twee jaar is een enorme aantasting van ons woongenot; het groen in de straat is al verdwenen en keert pas na minimaal twee jaar terug. De geluidsoverlast die gepaard gaat met de verkeershinder als gevolg van het bouwplan, is erg hinderlijk en bezwaarlijk en vormt daarom eveneens een onevenredige aantasting van ons woongenot.*
- b. *Het verkeersplan dat de af- en aanvoer naar de bouwplaats via de Veilingstraat leidt, is onveilig en onverantwoord om die reden. De doorgang tot blok 2 is niet veilig. Daarom treft de reclamant een suggestie gedaan voor het herzien van het verkeersplan.*
- c. *De zonnepanelen zoals weergegeven in de plannen geven directe overlast aan omwonenden en zijn een niet gewenste invulling van de leefomgeving. Zoals nu de zonnepanelen staan ingetekend, zullen ze tot lichtvervuiling, opwarming en vervelende lichtweerskaatsing direct op de ramen van omwonenden leiden. In eerdere gesprekken is nooit gesproken over deze zonnepanelen; daarentegen over meer vergroening zoals gevelbekleding met planten (net als het stadskantoor). De huidige beoogde opzet geeft echter geen extra vergroening en voedt vooral het betonnen karakter. De zonnepanelen verergeren de warmte van de stad, terwijl vergroening dit juist zou verminderen. Daarnaast staan heel veel panelen met een weerskaatsing gericht op de goed geïsoleerde ramen van ons en de burens. Dit is een zeer ongewenste intrusie van onze woonbeleving en creëert zelfs een ongewenst woonklimaat.*
- d. *Daarnaast wordt een voorstel gedaan om een sedumdak te realiseren in plaats van de zonnepanelen die zijn opgenomen in het projectplan.*

Reactie gemeente reclamant 6:

6a en 6b

Bij het bouwen van een gebouw (of een ander bouwwerk) kan gedurende de gehele periode waarin het gebouw wordt gerealiseerd, bouwoverlast ontstaan in de vorm van bijvoorbeeld geluid- en of trillingshinder en verkeersoverlast door bouwverkeer. Zulke overlast is

(overdag) niet te voorkomen en behoort tot normale te aanvaarden maatschappelijke risico's (en in relatie tot de locatie van het projectgebied in een stedelijk gebied). Dit neemt niet weg dat de bouwoverlast tot een minimum beperkt moet blijven.

Onder punt 2f is reeds ingegaan op het (zwaar) bouwverkeer tijdens de bouw.

Kortheidshalve verwijzen wij hiernaar.

6c.

Wat betreft deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 2c, 2e en 2d.

6d.

Het college moet beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend; een onderzoek naar alternatieve opties is niet wettelijk voorgeschreven. Wij hebben beoordeeld dat het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is en met een sedumdak geen gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt, waardoor wij geen aanleiding hebben gezien om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Zienswijze reclamant 7

- a. *De Veilingstraat is een smalle straat waar geen ruimte is voor meerdere vrachtwagens tegelijk. Tijdens een klankbordgroep in het gemeentekantoor werd duidelijk dat het vrachtverkeer niet kan keren, waardoor het verkeer dus achteruit weg moet rijden. De combinatie van een grote hoeveelheid vrachtverkeer en moeilijke doorgang zal voor ons als omwonende ontzettend veel overlast opleveren. Het verkeersplan dat de af- en aanvoer naar de bouwplaats via de Veilingstraat leidt, is onveilig en onverantwoord om die reden.*
- b. *De zonnepanelen zoals weergegeven in de plannen geven directe overlast aan omwonenden en zijn een niet gewenste invulling van de leefomgeving. Zoals de nu ingetekende zonnepanelen staan, zullen ze tot lichtvervuiling, opwarming en vervelende lichtweerkaatsing direct op de ramen van omwonenden leiden. In eerdere gesprekken is nooit gesproken over deze zonnepanelen; daarentegen over meer vergroening zoals gevelbekleding met planten (net als het stadskantoor). De huidige beoogde opzet geeft echter geen extra vergroening en voedt vooral het betonnen karakter. De zonnepanelen verergeren de warmte van de stad en veroorzaken reflectie. Daarnaast staan heel veel panelen met een weerkaatsing gericht op de goed geïsoleerde ramen van ons en de burens. Dit is een zeer ongewenste en creëert zelfs een ongewenst woonklimaat. Reclamant verwijst naar een wetenschappelijk artikel waarin wordt gesteld dat in steden de temperatuur tot vier graden hoger zijn dan op het platteland.*
- c. *Daarnaast wordt een voorstel gedaan om een sedumdak te realiseren in plaats van de zonnepanelen die zijn opgenomen in het projectplan.*
- d. *De gekozen woonverhouding type woningen (sociale huur, midden huur en koop), is niet gewenst, mede ook in relatie tot het complex aan de Molensingel. Dit kan ten koste gaan van de leefbaarheid van de wijk.*

Reactie gemeente reclamant 7:

7a.

Wat betreft deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 2f.

7b.

Wat betreft deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 2c, 2e en 2d. In aanvulling hierop het volgende. Ter onderbouwing van het standpunt is een algemeen (wetenschappelijk) artikel bijgevoegd met als kop 'Steden worden extra hard getroffen bij opwarming van de aarde' waarin is beschreven dat met name 's nachts de temperaturen in grote steden 2 graden kunnen stijgen en in hele grote steden tot wel 5

graden in relatie tot het buitengebied. Deze temperatuurstijging kan gevolgen hebben voor de gezondheid, met name voor minder fitte personen. Aldus Ben Heusinkveld, meteoroloog en onderzoeker van de universiteit van Wageningen Het artikel gaat in op gezondheidsaspecten. Gezondheid op zichzelf staand is geen ruimtelijk relevant belang wat volgens de Wro noch de Wabo, valt aan de merken als een belang dat valt onder het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit criterium komt op verschillende plekken terug in de Wro en de Wabo en is, naast het instrument 'bestemmingsplan', van toepassing op alle afwijkingsprocedures. Een goede ruimtelijke ordening dient bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In de reactie onder punt 2e en 2d is nader gemotiveerd waarom niet de verwachting bestaat dat de constructie met zonnepanelen significant zal bijdragen aan een temperatuurstijging in de omgeving.

7c.

Wat betreft een onderzoek naar alternatieve opties zoals een sedumdak, verwijzen wij naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 6d.

7d.

Wat betreft de wijze van invulling van de woningbehoefte, verwijzen wij naar hetgeen hierover is gesteld onder punt 5d.

Conclusie:

Wij concluderen dat de ingebrachte deels gegrond zijn en geleid hebben tot een ondergeschikte aanpassing van de definitieve omgevingsvergunning. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond. Wij zijn verder van oordeel dat er vanuit ruimtelijk oogpunt sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en alle relevante aspecten volgende gemotiveerd zijn afgewogen.

Venlo d.d. 23 november 2021

Bijlagen: zienswijzen reclamanten 1 t/m 7 (geanomiseerd).