

ons kenmerk 2020-0117
behandeld door T van Straaten
doorkiesnummer 06 52582044
besluitdatum 25 mei 2021

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 29 januari 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer G.M.A. Berden voor het vergroten en veranderen van een winkelgebouw, een supermarkt en 3 commerciële ruimten aan het Laurentiusplein 1 t/m 25 (oneven), 33, 37, 41 en 43, Laurentiusstraat 5 en 7, Maasbreesestraat 4, 6 t/m 8C (even), 12 t/m 20 (even) te Venlo.

Activiteit

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

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

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat de daartoe aangewezen stukken en voorschriften deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij naar de hiervoor vermelde onderdelen.

Procedure

De aanvraag voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Nadat eerder vergunning was verleend via de reguliere procedure is het besluit alsnog 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 www.venlo.nl/bekendmakingen.

Op 5 maart 2020 hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ontbrekende gegevens op te vragen. Deze mogelijkheid is gebaseerd op artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ontbrekende gegevens zijn op 30 maart 2020 en 17 december 2020 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Er is een volledige melding Activiteitenbesluit Wet milieubeheer (artikel 8.41a) gedaan in het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hoofdstuk I, afdeling 1.2).

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 7 januari 2021 tot en met 17 februari 2021. Gedurende de inzagetermijn 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

Deze vergunning ligt ter inzage van 2 juni 2021 tot en met 15 juli 2021.

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter ook een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan; alsdan treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Zo lang de vergunning niet in werking is getreden mag er ook geen gebruik van worden gemaakt.

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 tot het verlenen van de omgevingsvergunning 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.

Bijbehorende documenten

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

Venlo, verzenddatum **27 MEI 2021**

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 25 mei 2021 voor het project het vergroten en veranderen van een winkelgebouw, een supermarkt en 3 commerciële ruimten aan de Laurentiusplein 1 t/m 25 (oneven), 33, 37, 41 en 43, Laurentiusstraat 5 en 7, Maasbreesestraat 4, 6 t/m 8C (even), 12 t/m 20 (even) 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.

Bijbehorende stukken

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen 29 januari 2021
- Notitie parkeerbehoefte projectnr. P00959 d.d. 17 december 2020, ontvangen 17 december 2020
- Rapport BRO- "Venlo, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse horeca foodmarkt centrum Blerick" rapportnummer P00959_8, d.d.15 december 2020, ontvangen 17 december 2020
- Opleg notitie – rapport BRO - "Venlo, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse horeca foodmarkt centrum Blerick" rapportnummer P00959, d.d. 28 april 2021, ontvangen 7 mei 2021
- Tekening - gewijzigd figuur 1.1., Jumbo Blerick Centrumplan, tekening X2, d.d.14-04-2021, ontvangen 23 april 2021
- Notitie BRO – "Verkeersgeneratie centrum Blerick", projectnummer P00959, d.d. 27 april 2021, ontvangen 7 mei 2021
- Nota van zienswijzen, inclusief standpunt op de reeds eerder ingediende bezwaren.

Overzicht tekeningen nieuwe situatie

- Tekening - Kelder en fundering deel A, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Kelder en fundering deel B, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bouwbesluit - Kelder en fundering, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Gebruiksfuncties - Kelder en fundering, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bestektekening 101A begane grond deel A, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bestektekening 101B begane grond deel B, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bouwbesluit 101C bg, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bestektekening 101D gebruiksfuncties bg, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bestektekening 102A 1^e verdieping deel A, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bestektekening 102B 1^e verdieping deel B, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bouwbesluit 102C 1^e verdieping, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bestektekening 102D gebruiksfuncties 1^e verdieping, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bestektekening 103A 2^e verdieping deel A, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bestektekening 103B 2^e verdieping deel B, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bouwbesluit, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Bestektekening 103 D 2^e verdieping gebruiksfuncties, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Gevel(s) noord en west, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Doorsneden - A-A en F-F, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Doorsneden - B-B en H-H, ontvangen op 29 januari 2020

- Tekening - Doorsneden - D-D, K-K en L-L, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Doorsneden C-C, E-E, G-G, I-I en J-J, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Details 01, ontvangen op 29 januari 2020
- Tekening - Details 05, ontvangen op 29 januari 2020

Overzicht tekeningen oorspronkelijke vergunde situatie vergunning kenmerk 692577, ontvangen op 10 februari 2020

- Tekening - Situatie - oorspronkelijke vergunde situatie
- Tekening - Bestektekening - kelder en fundering deel A
- Tekening - Bestektekening - kelder en fundering deel B
- Tekening - Bestektekening - plattegrond begane grond deel A
- Tekening - Bestektekening - plattegrond begane grond deel B
- Tekening - Bestektekening- plattegrond 1e verdieping deel A
- Tekening - Bestektekening plattegrond 1e verdieping deel B
- Tekening - Bestektekening plattegrond 2e verdieping deel A
- Tekening - Bestektekening - plattegrond 2e verdieping deel B
- Tekening - Bestektekening plattegrond 3e verdieping deel A
- Tekening - Bestektekening- plattegrond 3e verdieping deel B
- Tekening - Bestektekening - plattegrond dakaanzicht deel A
- Tekening - Bestektekening- dakaanzicht 4e t/m 7e verdieping deel B
- Tekening - Gevel(s) noordgevel en westgevel
- Tekening - Gevel(s) - oostgevel en zuidgevel
- Tekening - Doorsneden doorsnede A-A en F-F
- Tekening - Doorsneden - doorsnede B-B en H-H
- Tekening - Doorsneden- doorsnede D-D en L-L
- Tekening - Doorsneden - doorsnede C-C , E-E, G-G, I-I en J-J
- Tekening - Details buitenkozijnen woongebouwen
- Tekening - Details - binnen kozijnen woongebouwen
- Tekening - Details buitenkozijnen commerciële ruimten
- Tekening - Details - binnen kozijnen commerciële ruimten
- Tekening - Riolering deel A
- Tekening - Riolering deel 2
- Tekening - Details principe details 01
- Tekening - Details principe details 02
- Tekening - Details principe details 03
- Tekening - Details principe details 04
- Tekening - Details - principe detail 04
- Tekening - Details- principe detail 05
- Tekening - Details principe detail 06
- Tekening - Details - principe detail 07
- Tekening - Details principe detail 08
- Tekening - Details principe detail 09 - ingang Berden.

Overzicht tekeningen nieuwe situatie

- Tekening - Bestektekening geveltekening oost -en zuidgevel d.d. 12.03.2020, ontvangen op 30 maart 2020
- Tekening - brandveiligheid kelder, ontvangen op 30 maart 2020
- Tekening - brandveiligheid begane grond, ontvangen 30 maart 2020

- Tekening - brandveiligheid 1^e verdieping, ontvangen 30 maart 2020
- Tekening - brandveiligheid 2^e verdieping, ontvangen 30 maart 2020
- Tekening - brandveiligheid 3^e verdieping, ontvangen 30 maart 2020
- Tekening - brandveiligheid 4^e t/m 7^e verdieping, ontvangen 30 maart 2020

Rapporten met betrekking tot brandveiligheid

- Rapport – Programma van Eisen brandmeldinstallatie kenmerk 5396pvebmi01c d.d. 17 maart 2020, ontvangen 30 maart 2020
- Rapport – Programma van Eisen ontruimtingsalarminstallatie kenmerk 5396pveoai01c d.d. 17 maart 2020, ontvangen 30 maart 2020
- Rapportage brandveiligheid, kenmerk 5396 R01c d.d. 17 maart 2020, ontvangen d.d. 30 maart 2020

Overige

- Rapport – Aanvulling bodemonderzoek, ontvangen op 22 februari 2021
- Situatietekening met boringen, ontvangen op 22 februari 2021

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

Op 15 mei 2017 is een omgevingsvergunning verleend, ons kenmerk 692577, voor het vergroten van een winkelgebouw en een supermarkt, het oprichten van 25 appartementen en 3 commerciële ruimten, het aanleggen van een inrit en het maken van handelsreclame aan de Laurentiusstraat 5 en 7, Laurentiusplein 1, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 33, 37, 41 en 43 en Maasbreesestraat 4 (nevenadres), Maasbreesestraat 6, 6A, 6B, 6C, 8, 8A, 8B, 8C, 12, 14, 16, 18 en 20 te Venlo.

De voorliggende aanvraag ziet enkel toe op het vergroten en het veranderen van een winkelgebouw, een supermarkt en 3 commerciële ruimten aan het Laurentiusplein 1 t/m 25 (oneven), 33, 37, 41 en 43, Laurentiusstraat 5 en 7, Maasbreesestraat 4, 6 t/m 8C (even), 12 t/m 20 (even) te Venlo.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Centrumplan Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2016. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming: 'centrum - 1', 'dienstverlening', 'verkeer-verblijfsgebied' met de functieaanduiding 'parkeerterrein' en de dubbelbestemmingen: 'waarde - archeologie 1', 'waarde - archeologie 2' en 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 4'.

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrumplan Blerick'.

De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan, automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheid door af te wijken van het ter plaatse geldend bestemmingsplan. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Het bouwplan valt in een gebied waar een bijzonder welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 18 februari 2020 een positief advies uitgebracht.

Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden de redelijke eisen van welstand. Het beleid is gericht op behoud en uitbouw van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit en structuur.

Gebiedskarakteristiek

Blerick is oorspronkelijk een typisch Maasdorp dat ontstond op een hoge oeverwal parallel aan de doorgaande weg langs de westelijke Maasoever. Bebouwing ontwikkelt zich eerst met name langs de Antoniuslaan/Pontanusstraat (Hoogstraat). Op basis van archeologische vondsten lijkt de bebouwing zich in de volle middeleeuwen ook ten noorden van de parochiekerk te hebben uitgestrekt. De oudste historische kaarten laten echter zien dat vanaf de Late Middeleeuwen de woningen - vooral boerderijen - zich alleen langs het zuidelijke deel van de Antoniuslaan en Pontanusstraat uitstrekken. De kerk ligt daarom in de noordoostelijke hoek van het dorpscentrum. De kruising met Antoniuslaan en Helling/Kloosterstraat vormt de belangrijkste infrastructuur in het dorp. Langs Helling/Kloosterstraat en Maasbreesestraat, die haaks op de langs de Maas verlopende weg, aansluiten ontwikkelt zich naarmate de tijd verstrijkt ook bebouwing. Deze opzet blijft tot in de negentiende eeuw intact.

Het ontwerp is door de architect toegelicht. In tegenstelling tot de eerder vergunde plannen is er een entree met rolluiken voorzien voor twee vrachtwagens en komt de strook tussen de losruimte en het appartementencomplex te vervallen. Boven de entree naar de losruimte is een gevelopening voorzien van gelijke breedte, welke een doorkijk voorziet voor het achterliggende dakterras richting de straat. In de kopgevel bevindt zich de deur van de tweede vluchtweg van de bovenliggende appartementen. De kopgevel wordt afgewerkt in natuursteen, contrasterend met de bakstenen voorgevels.

Dit advies is overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht, de relevante regels uit het Bouwbesluit 2012 en onderstaande wet- en regelgeving. Het is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag hieraan voldoet.

De Bouwverordening Venlo is niet aanvullend van toepassing op dit bouwplan. Het bouwplan is dan ook niet getoetst aan de bepalingen uit deze bouwverordening.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd en onder de voorwaarde dat een bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 wordt ingediend. Om de veiligheid te kunnen waarborgen is dit als voorschrift opgenomen.

Constructie

Vanwege de complexiteit in de bodem heeft de aanvrager een verzoek ingediend om een maatwerkafsprake met betrekking tot het aanleveren van constructieve bescheiden. Dit verzoek kan worden ingewilligd met dien verstande dat de gegevens met betrekking tot de gehele hoofd-draagconstructie minimaal 6 weken voor start worden ingediend ter goedkeuring.

Overige bescheiden met betrekking tot de constructie dienen minimaal 3 weken voor start van de werkzaamheden c.q. fabricage van de onderdelen ter goedkeuring te worden ingediend. Het indienen van deze bescheiden is daarom ook opgenomen als voorschrift bij deze omgevingsvergunning.

Brandveiligheid

Uit oogpunt van brandveiligheid is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Wet geluidhinder

De laad-en los locatie is gewijzigd van enkel naar dubbel. Ten behoeve van deze uitbreiding is in beginsel geen akoestisch onderzoek vereist, omdat er in de avond- en nachtperiode geen transportbewegingen zijn. Onverminderd blijven de voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing;

1. Vanwege de complexiteit in de bodem, heeft de aanvrager een verzoek in gediend om een maatwerkafspraak met betrekking tot constructie. Dit verzoek kan worden ingewilligd met dien verstande dat de gegevens met betrekking tot de gehele hoofddraagconstructie minimaal 6 weken voor start worden ingediend ter goedkeuring.
2. Overige bescheiden met betrekking tot de constructie dienen minimaal 3 weken voor start van de werkzaamheden c.q. fabricage van de onderdelen ter goedkeuring te worden ingediend.
3. Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 1588987. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens door de constructeur van de gemeente Venlo.
4. Constructieberekeningen en –tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen en NEN-EN-normen moeten tenminste 6 weken vóór aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. De berekeningen en tekeningen moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk 1588987. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken door de constructeur van de gemeente Venlo.
5. Een bouwveiligheidsplan moet tenminste 21 dagen vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ter controle bij het Team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. Het plan moet digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 1588987. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van het plan door de toezichthouder bouwen van de gemeente Venlo.
6. Tekening gewijzigd figuur 1.1 is aan deze omgevingsvergunning verbonden. Van de op de tekening aangegeven situering van de supermarkt en de daaraan ondergeschikte horeca mag niet worden afgeweken. Het netto vloeroppervlak (1378 m²) en de ondergeschikte horeca (355 m²) mag niet worden overschreden.

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 vergroten en veranderen van een winkelgebouw, een supermarkt en 3 commerciële ruimten aan het Laurentiusplein 1 t/m 25 (oneven), 33, 37, 41 en 43, Laurentiusstraat 5 en 7, Maasbreesestraat 4, 6 t/m 8C (even), 12 t/m 20 (even) te Venlo.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Centrum Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2016.

Op het perceel van de aanvrager gelden volgens de verbeelding van het bestemmingsplan de enkelbestemmingen: 'centrum - 1', 'dienstverlening', 'verkeer-verblijfsgebied' met de functieaanduiding 'parkeerterrein' en de dubbelbestemmingen: 'waarde - archeologie 1', 'waarde - archeologie 2' en 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 4'.

Gronden met de enkelbestemming 'centrum - 1' zijn aangewezen voor detailhandel in niet dagelijkse goederen, één supermarkt uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', kantoren en opslag ten dienste van onder andere detailhandel, supermarkt en horeca, horeca in de horecacategorie 3 en woningen in gestapelde vorm.

Gronden met de enkelbestemming 'dienstverlening' zijn aangewezen voor o.a. dienstverlenende bedrijven/instellingen en wonen. De op de bouwtekeningen aangegeven commerciële ruimten binnen deze bestemming worden volgens mededeling van aanvrager enkel voor (commerciële) dienstverlening gebruikt. Dit gebruik is passend binnen de bestemming.

Gronden met de enkelbestemming 'verkeer-verblijfsgebied' zijn aangewezen voor onder andere woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en groenvoorzieningen.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische vindplaatsen. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische zeer hoge waarden en Archeologische Monumenten Kaart (AMK)-terreinen.

Gronden met deze dubbelbestemmingen zijn aangewezen voor al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen welke binnen de gebieden met de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde-Archeologie 2' zijn toegestaan en is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

Waarde Archeologie 1 en 2

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' (geldt gedeeltelijk voor de uitbreiding/nieuwbouw aan de Maasbreesestraat (zuidelijkste hoek) en voor de uitbreiding aan Laurentiusplein/Laurentiusstraat (noord-west hoek)) zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische vindplaatsen. Bouwen op deze gronden is slechts toegestaan indien het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden en de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo zijn gehoord.

Indien uit een onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning (zie artikel 15.2.3).

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (voor de rest van de uitbreiding/nieuwbouw die niet zijn gelegen binnen de andere dubbelbestemming (zie hierboven)) zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische zeer hoge waarden en AMK-terreinen. Bouwen op deze gronden is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied en de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo zijn gehoord. Omdat de oppervlakteondergrens van 100 m² van het betreffende archeologische waardegebied wordt overschreden dient te worden aangetoond dat de bebouwing niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

Indien uit een onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning (zie artikel 16.2.3).

Strijdigheden

Het voorgenomen project is deels in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Zo behelst het plan meer vloeroppervlak aan supermarkt dan wat het bestemmingsplan voor deze functie toe staat. De aan de supermarkt ondergeschikte horeca valt niet binnen de toegestane horeca-3. Ook wordt de supermarkt niet geheel binnen het daarvoor vastgestelde aanduiding (op de verbeelding) gesitueerd. Daarnaast overschrijdt het bouwplan de maximale toegestane bouwhoogtes zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Hiermee is het plan dan ook in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

Deze strijdigheden kunnen worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Ad. 1

Het bestemmingsplan 'Centrumplan Blerick' voorziet zelf in de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1° Wabo). Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels wat betreft de overschrijding van de bouwhoogte. Wat afwijkt van de bestemmingsplanregels is de hoogte van de winkel en het woongedeelte grenzend aan de Maasbreesestraat - zuidgevel. Er vindt een uitbreiding plaats in de hoogte van 0,90 meter. Deze was in het oorspronkelijke plan 10,52 meter (verleende vergunning) en wordt 11,42 meter. Conform het bestemmingsplan is 11 meter toegestaan.

De hoogte bij het appartementenblok (Maasbreesestraat 12 t/m 20) gelegen naast Maasbreesestraat 22 was 13,47 meter (verleende vergunning) en wordt 14,37 meter. Conform bestemmingsplan is hier een hoogte van 14 meter toegestaan.

De overschrijding van de hoogte bedraagt 42 centimeter (ten opzichte van 11 meter) en 37 centimeter (ten opzichte van 14 meter). De overschrijding van de goot-/bouwhoogte is beperkt en valt binnen de redelijke marges, namelijk 10% van de totale maat. Een beperkte ophoging van een groot deel van het gebouw is gezien de ligging in een stedelijk bouwblok in het centrum van het stadsdeel Blerick voorstelbaar, mede vanwege de ligging aan het Laurentiusplein. De ophoging van appartementenblok (Maasbreesestraat 12 t/m 20) is noodzakelijk om een gelijke massa met aansluitende verdiepingvloeren te behouden.

De voorschriften laten een supermarkt met een de netto vloeroppervlakte van maximaal 1.254 m² toe. Het bouwplan voorziet echter in een supermarkt met een netto vloeroppervlakte van 1.378 m². De overschrijding van de vloeroppervlakte van de supermarkt is mogelijk met toepassing de afwijkingsmogelijkheid (10%-regeling) van het bestemmingsplan.

Mede onder verwijzing naar het behoefteonderzoek van BRO stellen wij vast dat door de 10% toevoeging van supermarktmeters i.p.v. meters detailhandel in niet dagelijkse goederen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, zodat toepassing gegeven wordt aan de afwijkingsbevoegdheid van artikel 23, aanhef en onder a, van de bestemmingsplanregels.

Ad 2

De Kruimelgevallenregeling (artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor) kan geen toepassing vinden omdat de gebruikswijziging voor een deel ziet op het gebruik van een wel vergund maar nog niet bestaand gebouw. De wel al vergunde uitbreiding van het gebouw met o.a. winkelruimte en woningen moet immers nog gerealiseerd worden.

Ad 3.

Wat betreft het strijdige gebruik, te weten de ondergeschikte horeca en de afwijking van de aanduiding 'supermarkt', voorziet het bestemmingsplan niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Het Besluit omgevingsrecht biedt evenmin een mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert alleen 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 is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo).

Er kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Venlo, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse horeca foodmarkt centrum Blerick', opgesteld door adviesbureau BRO d.d. 15 december 2020 met kenmerk rapportnummer P00959_8 aangevuld met een oplegnotitie – rapport BRO - "Venlo, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse horeca foodmarkt centrum Blerick" rapportnummer P00959, d.d. 28 april 2021, inclusief bijlagen. Middels deze stukken wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Procedurele aspecten

Op 15 mei 2017 is er een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van een winkelgebouw en een supermarkt, het oprichten van 25 appartementen en 3 commerciële ruimten, het aanleggen van een inrit en het maken van handelsreclame aan de Laurentiusstraat 5 en 7, Laurentiusplein 1, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 33, 37, 41 en 43 en Maasbreesestraat 4 (nevenadres), Maasbreesestraat 6, 6A, 6B, 6C, 8, 8A, 8B, 8C, 12, 14, 16, 18 en 20 te Venlo.

Uit het voorliggende plan is op te maken dat er o.a. behoefte is aan meer vloeroppervlak supermarkt met ondergeschikte horeca in verhouding met de reeds verleende omgevingsvergunning. Naast een plattegrond-tekening is ook een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waarin wordt onderbouwd waarom de extra toevoeging van supermarkt (ook buiten de daarvoor vastgestelde aanduiding) met ondergeschikte horeca wenselijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in een maximum netto vloeroppervlak aan horecavoorzieningen (categorie 3) van 275 m² in het totale winkelpand, waarvan reeds 160 m² in beslag wordt genomen door de lunchroom Ambiance van Berden. De ondergeschikte horeca in het concept (met een netto vloeroppervlak 355 m²), naar het voorbeeld van Beej Benders in Venlo, beschouwen wij als een horecagebruik dat niet kwalificeert als horeca-3 of horeca-2, en derhalve als een afwijking van het bestemmingsplan. De onderbouwing van BRO toont aan dat stadsdeel Blerick voldoende marktruimte bevat voor dit type van ondergeschikte horeca.

Op basis van het voorgaande en de aangehaalde oplegnotitie van BRO zullen wij overgaan tot aanpassing van onze beoordeling van de aanvraag in die zin dat vergunning wordt verleend voor het realiseren van een supermarkt met ondergeschikte horeca.

In de bestaande situatie is reeds 160 m² aan horecavoorziening in het bouwvlak aanwezig. Deze horecavoorziening is aanwezig in het warenhuis Berden (lunchcafé Ambiance). Deze horeca voorziening maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plan en mag in stand blijven. Echter bij beëindiging van deze horecavoorziening kan en zal het vrijkomende vloeroppervlak horecavoorziening niet worden toegevoegd aan de horecavoorziening ten gunste van de nieuwe supermarkt.

Het concept wordt beschouwd als een supermarkt (1378 m² netto) met ondergeschikte horeca (355 m² netto). Adviesbureau BRO heeft onderzocht of de buitenplanse afwijking met netto 124 m² supermarkt en 355 m² ondergeschikte horeca ruimtelijk aanvaardbaar is en heeft vastgesteld dat dit niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen. Wij delen deze conclusies.

De inrichtingstekening wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Het is vergunninghouder niet toegestaan wijziging in de genoemde metrages aan te brengen. Hierdoor wordt voorkomen dat feitelijk een grotere afwijking van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd

en hebben wij een instrument om handhavend op te treden ingeval wordt afgeweken van beoelde inrichtingstekening.

Dit BRO rapport en oplegnotitie dienen als de onderlegger van een planologische procedure voor een (uitgebreide buitenplanse) uitbreiding van ondergeschikte horeca metrages en voor de situering en uitbreiding van de supermarktmeters.

Economie

Onder verwijzing naar het Rapport 'Venlo, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse horeca foodmarkt centrum Blerick' zijn er vanuit economie er geen bezwaren tegen het voorliggende aanvraag. Er ligt een deugdelijke onderbouwing die volgens de Ladder van Duurzame Verstedelijking aantoont dat een (additionele) toevoeging van 355 m² aan ondergeschikte horeca acceptabel is. Datzelfde geldt voor de beperkte uitbreiding van meters supermarkt (met enigszins afwijkende situering), nu deze evenals de ondergeschikte horeca ten koste gaan van de meters detailhandel in niet dagelijkse goederen. De ruimtelijk-functionele effectenanalyse (met oplegnotitie) voor centrum Blerick wordt hiermee positief beoordeeld.

Parkeren en Verkeer

Uit de Notitie 'Parkeerbehoefte centrum Blerick' blijkt dat na de voorziene wijziging van vierkante meter detailhandel in niet dagelijkse goederen in vierkante meters horeca en supermarkt, nog sprake is van een gesloten parkeerbalans. Uit de Notitie 'Verkeersgeneratie centrum Blerick' blijkt dat geen onaanvaardbare toename van verkeersbewegingen zijn te verwachten.

Verklaring van geen bedenkingen

Onder verwijzing naar de door de gemeenteraad vastgestelde 'categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist' stellen wij vast dat in de onderhavige situatie geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is.

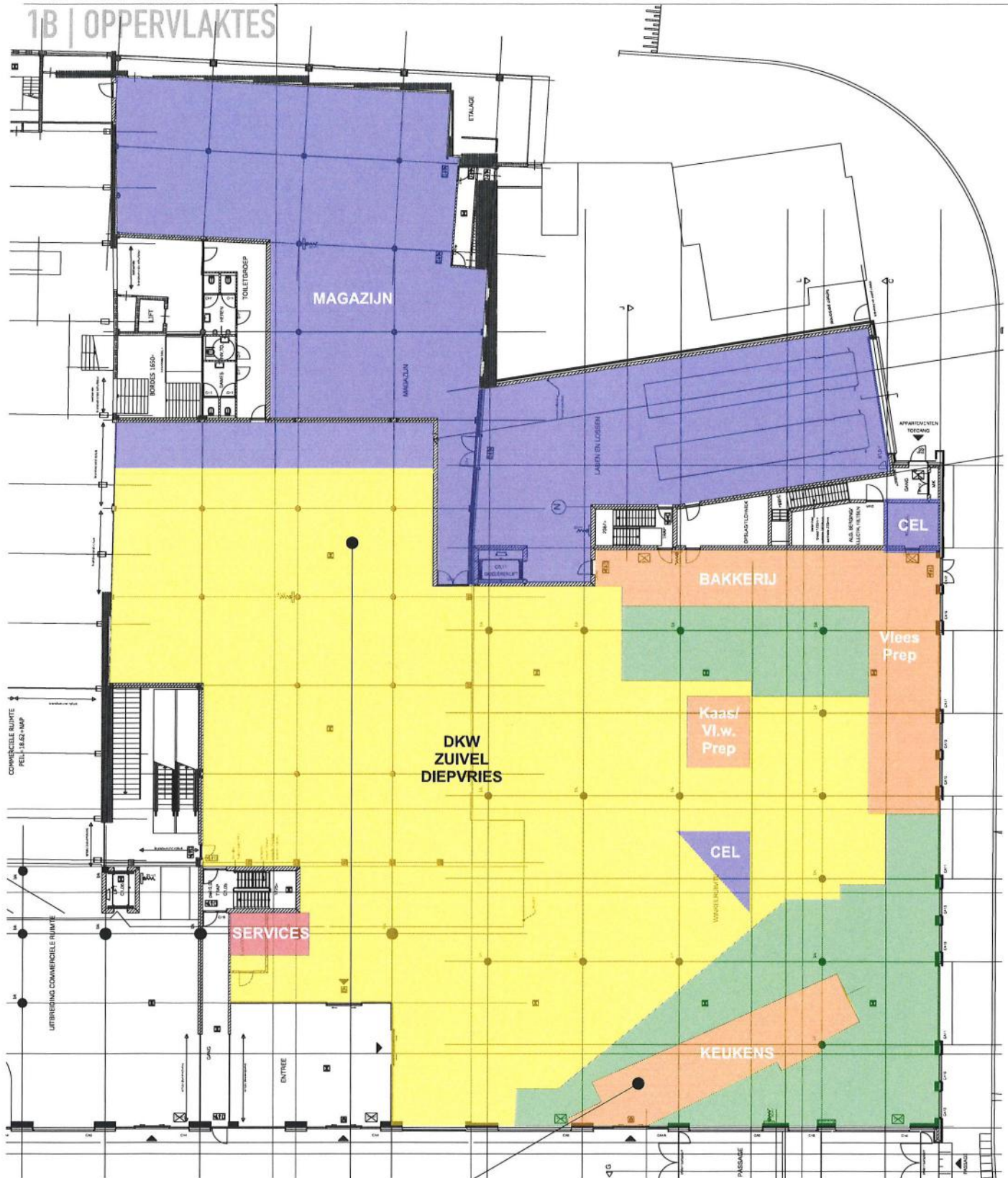
Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

De Nota van zienswijzen en de daarin opgenomen overwegingen maken onderdeel uit van de overwegingen voor vergunningverlening.

Conclusie

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

1B | OPPERVLAKTES



ZONE DEFINITIE

- Supermarkt	:1378m2
- Ondergeschiede Horeca	:355m2
- Verwerkingsruimtes	:267m2
- Magazijn	:860m2

"Producten die hier gepresenteerd worden zijn bestemd voor directe consumptie en/of deze zijn versbereid in onze eigen keuken"