



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2022-1695  
behandeld door JGM Koppers - Kusters  
doorkiesnummer +31773596494  
besluitdatum 31 oktober 2023  
bijlage 1

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

## Omgevingsvergunning

Op 20 oktober 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer \_\_\_\_\_ voor het oprichten van een woning en het aanleggen van een inrit aan de Straelseweg 323A 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.
- 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. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij naar de hiervoor vermelde onderdelen.

### Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden

Bij de aanvraag is een berekening overgelegd van de bouw- en gebruiksfase op basis van de AERIUS Calculator (versie 2022). Hieruit blijkt dat geen sprake is van significante effecten op Natura 2000 gebieden. Derhalve is in dit kader geen vergunning / verklaring van geen bedenkingen vereist op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit project.

### Procedure

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

postadres Postbus 3434  
postcode 5902 RK Venlo

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](https://www.overheid.nl), te raadplegen via de gemeentelijke website <https://www.venlo.nl/official-bekendmakingen>.

Op 5 januari 2023 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 9 februari 2023 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

### **Zienswijzen**

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 30 juni 2023 tot en met 10 augustus 2023. Gedurende de inzageperiode 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 (nota van beantwoording zienswijze) dat onderdeel uit maakt van dit besluit. De zienswijzen hebben niet geleid tot andere inzichten.

### **In werking treden vergunning en onherroepelijkheid**

Dit besluit treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Dit besluit ligt ter inzage van 3 november 2023 tot en met 14 december 2023.

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

### **Beroep en voorlopige voorziening**

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht, tijdens de periode van terinzagelegging, een belanghebbende, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het voornemen geen, dan wel niet (tijdig), een zienswijze hebben ingebracht, alsmede adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Een voorwaarde voor een ontvankelijk beroep is (in beginsel) dat al een zienswijze werd ingediend. U kunt daarover meer lezen in de brochure 'Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid' die u al bij de ontvangstbevestiging is toegezonden.

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

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

U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via [www.rechtspraak.nl/bestuursrecht](http://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, verzenddatum 31 oktober 2023

Namens burgemeester en wethouders van Venlo,  
Hoofd Team Bouwen en Milieu,



Y.M.G. Michels

### **Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 31 oktober 2023 voor het project het oprichten van een woning en het aanleggen van een inrit aan de Straelseweg 323A 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**

- Aanvraagvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 20 oktober 2022
- Berekening - Constructie, ontvangen op 20 oktober 2022
- Tekening - Constructie, ontvangen op 20 oktober 2022
- Rapport - Archeologie, ontvangen op 20 oktober 2022
- Rapport - Energie Efficiëntieplan (EEP), ontvangen op 27 oktober 2022
- Rapport - BENG Berekening en Rapport - Energielabel, ontvangen op 27 oktober 2022
- Berekening - MPG, ontvangen op 27 oktober 2022
- Berekening - Bouwbesluit, ontvangen op 19 januari 2023
- Tekening - Rioleringsplan, ontvangen op 19 januari 2023
- Foto's - dakpan en baksteen
- Tekening - Fragment Voorgevel, ontvangen op 27 maart 2023
- Tekening - Fragment Zijgevel, ontvangen op 27 maart 2023
- Foto - Materiaalblad, ontvangen op 27 maart 2023
- Beslisboom afkoppeling riool, ontvangen op 10 mei 2023
- Tekening - Situatie - Rioleringsplan, tekening nummer DO-21, wijziging A: 24-04-2023, ontvangen op 10 mei 2023
- Tekening - Rioleringsplan, tekening nummer DO-21, wijziging B: 24-04-2023, ontvangen op 10 mei 2023
- Tekening - Inrit / Uitweg - Inrichtingsplan, tekening nummer DO-05, wijziging A: 24-04-2023, ontvangen op 10 mei 2023
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, projectnummer P06130, datum: 27 juni, ontvangen op 27 juni 2023
- Tekening - Plattegrond - Doorsneden - Gevels - Situatie - Details - Foto's - 17-10-2022, 13-10-2023 wijziging: teknr DO-05, ontvangen op 24 oktober 2023

### **Bijlage**

- Nota van beantwoording zienswijzen

## Onderdeel 1:

### Het (ver)bouwen van een bouwwerk

#### Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van een woning en het aanleggen van een inrit aan de Straelseweg 323A te Venlo.

#### Overwegingen

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

#### Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 't Ven', vastgesteld door de gemeenteraad op 6 oktober 2009. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 't Ven'.

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 bijzonder welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 28 maart 2023 advies uitgebracht.

*"Straelseweg, Welstandsniveau: Bijzonder.*

*Het beleid is gericht op behoud van de karakteristiek van deze Napoleontische invalsweg.*

*Advies 28 maart 2023: Positief advies.*

*Het betreft de oprichting van een vrijstaande woning, een gelijkvloerse bungalow met veranda aan de achterzijde, naast een klooster. Er is zowel archeologisch vooronderzoek als een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd. Vanuit de massastudie is er gekozen voor een volume in referentie tot een bijgebouw van het klooster met een eigentijdse vormgeving. Er is een licht materiaal, zoals hout, voorzien aan de zuidzijde en een zwaar materiaal, zoals baksteen, aan de kloosterzijde. De woning wordt voorzien van een asymmetrisch zadeldak met daklichten en zonepanelen.*

*Het is positief dat de woning terug liggend ten opzichte van de rooilijn is gesitueerd en de zichtlijnen vanuit het klooster worden gerespecteerd. De voorgevel is passend vormgegeven ten opzichte van het straatbeeld. Eenvoud in de materialisatie is voorstelbaar mits dit niet resulteert in een somber beeld. Harmonie met de naastgelegen gebouwen is gewenst. Het plan is passend in de omgeving en de detaillering is zorgvuldig uitgewerkt. Onderstaande materialen zijn voorgesteld en positief beoordeeld:*

- Metselwerk, baksteen VAN DER SANDEN STAPELVERBAND/ voeg: ANTRACIET
- Dakpan, MONIER ZWARTGRIJS MAT 470x2771M".

Dit advies is overgenomen.

### **Overige wet- en regelgeving**

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

### **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/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.

### **Bouwverordening Venlo**

De Bouwverordening Venlo is aanvullend van toepassing op dit bouwplan. In artikel 9 van de Bouwverordening Venlo staat beschreven hoe de advisering en de werkwijze ten opzichte van de Welstand dient te gebeuren. Door de agendering aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed is de Bouwverordening Venlo aanvullend van toepassing.

### **Wet bodembescherming**

Afhankelijk van het soort aanvraag voor de omgevingsvergunning kan de gemeente om verschillende redenen inzicht in de kwaliteit van de bodem verlangen. Deze redenen zijn gekoppeld aan de activiteiten waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

De activiteiten waarvoor inzicht in de bodemkwaliteit kan worden verlangd zijn:

1. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
2. Het bouwen van een bouwwerk.

### **Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

Ingestemd kan worden met het gestelde in de bodemparagraaf (4.1.1, pag. 10) van de Ruimtelijke onderbouwing 'Woningbouw Straelseweg Venlo' (BRO, rapportnr. P06130, d.d. 8 februari 2023).

### **Het bouwen van een bouwwerk**

Ter plaatse van de te realiseren woning zullen in de toekomst structureel (dagelijks 2 of meer uur) werknemers verblijven, waar tot nu toe geen sprake van was. Daarom is inzicht in de bodemkwaliteit vereist.

Uit het ingediende vooronderzoek (Vooronderzoek Straelseweg Venlo, Econsultancy, rapportnr. 20775, d.d. 7 februari 2023) blijkt dat ter plaatse van het bouwwerk geen vermoeden is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. De locatie is geschikt voor de geplande bouw.

Initiatiefnemer dient nu:

- aan te geven dat hij er voor kiest om gebruik te maken van de bodemkwaliteitskaart onder de bekend veronderstelde voorwaarden opgenomen in de Nota bodembeheer, of
- een verkennend onderzoek uit te voeren conform de NEN5740 en/of NEN5707.

Op 2 juni 2023 heeft u als initiatiefnemer per mail kenbaar gemaakt gebruik te willen maken van de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel.

Het is nadrukkelijk de keuze van de aanvrager of hij gebruik maakt van de bodemkwaliteitskaart of dat hij toch een bodemonderzoek laat uitvoeren. Voordat deze keuze wordt gemaakt, is het aan te bevelen de voor- en nadelen en de eventuele risico's af te wegen. Indien u er voor kiest om gebruik te maken van de bodemkwaliteitskaart kan het zijn dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zaken worden aangetroffen op basis waarvan bodemonderzoek alsnog noodzakelijk is.

Indien bij de bouw of de inrichting van het terrein grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dient u rekening te houden 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.

- Een bouwveiligheidsplan/bouwplaats inrichting moet 21 dagen vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ter controle bij het Team Bouwen en Milieu aanwezig zijn.  
In het bouwveiligheidsplan dient onder andere het volgende verduidelijkt te zijn:
  1. Bouwmethodiek;
  2. Aan- en afvoer van materialen;
  3. Bouwplaatsinrichting;
  4. Mogelijke hijslasten boven bestaande bebouwingen.

Het plan moet digitaal worden ingediend via het OLO of via [info@venlo.nl](mailto:info@venlo.nl) onder vermelding van het kenmerk 2022-1695. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van het plan.



## 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 een woning en het aanleggen van een inrit aan Stralseweg 323A 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 bestemmingsplan 't Ven', vastgesteld door de gemeenteraad op 6 oktober 2009.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van het bestemmingsplan 't Ven' de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen, tuinen erven en onbebouwde erven en mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Tevens gelden de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' en 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning', beiden vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2020. Deze bestemmingsplannen zijn niet relevant ten aanzien van de beoordeling van dit initiatief.

#### *Strijdigheden*

Het oprichten van een woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat:

- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'/'gestapeld'/'twee-aaneen'/'vrijstaand' uitsluitend de aangeduide type(n) mogen worden gebouwd. Er wordt een vrijstaande woning gebouwd, echter de aanduiding 'vrijstaand' is niet aangegeven.
- hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Er is ter plaatse geen bouwvlak 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 procedure).

#### *Uitgebreide buitenplanse afwijking*

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor 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 is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo).

### ***Beoordeling afwijkmogelijkheid***

Er kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste 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 woningbouw Straelseweg Venlo', opgesteld door adviesbureau BRO d.d. 27 juni 2023 met projectnummer P06130. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onder andere aangetoond, dat er vanuit het oogpunt van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, archeologie, cultuurhistorie, leiding en infrastructuur, ecologie, verkeer en parkeren en waterhuishouding geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing (en de bijlagen) maakt onderdeel uit van dit besluit.

### ***Aanvullende aspecten***

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven zijn geen strijdigheden te verwachten met de Wet natuurbescherming (Wnb), indien de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb) in acht genomen wordt. Dit betekent in deze situatie onder andere dat rekening gehouden moet worden met de volgende zaken:

- Voordat de vijver gedempt wordt, dienen alle aanwezige vissen te worden afgevangen. Deze dienen niet in de natuur of open wateren te worden uitgezet.
- Kapwerkzaamheden dienen vanuit één richting uitgevoerd te worden zodat grondgebonden zoogdieren zich in veiligheid kunnen brengen buiten het besluitgebied. De kap dient buiten de broedperiode uitgevoerd te worden (15 maart-15 juli).

Deze punten zijn als voorschrift verbonden aan het besluit.

De terreininrichting (tekening d.d. 24-04-2023) is akkoord. De inrichting dient conform deze tekening te worden uitgevoerd binnen 2 jaar na het onherroepelijk zijn van dit besluit. Dit is als voorschrift verbonden aan het besluit.

### ***Procedurele aspecten***

#### ***Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning***

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 30 juni 2023 tot en met 10 augustus 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning.

De uitgebreide toelichting is opgenomen in de nota beantwoording zienswijze (zie: bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen' bij dit besluit).

#### ***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 geen bedenkingen 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 en binnen de Woonvisie 2021-2026, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2021. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

### **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 deze aanvraag.

### **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Voordat de vijver gedempt wordt, dienen alle aanwezige vissen te worden afgevangen. Deze dienen niet in de natuur of open wateren te worden uitgezet.
- Kapwerkzaamheden dienen vanuit één richting uitgevoerd te worden zodat grondgebonden zoogdieren zich in veiligheid kunnen brengen buiten het besluitgebied. De kap dient buiten de broedperiode uitgevoerd te worden (15 maart-15 juli).
- De terreininrichting dient conform de tekening 'terreininrichting – voorerf d.d. 24-04-2023 te worden gerealiseerd binnen 2 jaar na het onherroepelijk zijn van dit besluit.

### **Onderdeel 3:**

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

#### **Inhoud aanvraag**

De aanvraag ziet onder andere toe op het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Straelseweg (sectie A 7323) te Venlo.

#### **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 er 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 moet worden geweigerd, indien dit van belang is om het uiterlijk aanzien van de omgeving te beschermen (artikel 2:12 lid 3 sub c). In de beleidsregel is het toetsingskader voor onder andere dit belang verder uitgewerkt.

Volgens het inrittenbeleid is bij een perceelbreedte die grenst aan de openbare ruimte tot en met 10 meter één uitweg toegestaan van 3 meter breed. De gevraagde inrit van 3 meter is hiermee in overeenstemming.

De overige weigeringsgronden zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Tot slot regelt de beleidsregel dat een omgevingsvergunning voor een inrit/uitweg wordt verleend onder vier voorwaarden om de uniformiteit en uitstraling van uitwegen eenduidig te houden binnen de gemeente Venlo. Deze voorwaarden zijn dan ook als voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

#### **Conclusie**

Om bovengenoemde overwegingen kan medewerking worden verleend aan de gevraagde activiteit.

**Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- De werkzaamheden aan de inrit/uitweg mogen slechts door of in opdracht van het team Realisatie en Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Venlo worden uitgevoerd.
- De gemeente Venlo bepaalt hierbij welke materialen worden toegepast.
- De uitweg wordt gerealiseerd op kosten van de aanvrager en aanvrager dient in te stemmen met een prijsopgave.
- De inrit/uitweg wordt gerealiseerd nadat de factuur is voldaan en de aansluiting op eigen terrein gereed is.

**Nota van beantwoording zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning en het aanleggen van een inrit aan de Straelseweg 323A (sectie A 7323) te Venlo. Zaaknummer 2022-1695.**

### **Inleiding**

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning en het aanleggen van een inrit aan de Straelseweg (sectie A 7323) te Venlo ter inzage gelegd.

Het voornemen om deze vergunning te verlenen, is op 29 juni 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad (te raadplegen via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en via de gemeentelijke website [www.venlo.nl](http://www.venlo.nl)).

Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen is voorbereid op basis van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 3.10 eerste lid sub d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf 30 juni 2023 tot en met 10 augustus 2023 gedurende zes weken voor eenieder op afspraak ter inzage gelegen op het Stadskantoor, Hanzeplaats 1 te Venlo.

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

### **Zienswijze**

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door 'reclamant'.

Op 26 juli 2023 hebben wij per post een zienswijze ontvangen waarbij is aangegeven dat, vanwege verblijf in het buitenland, op 15 augustus 2023 inhoudelijk gereageerd wordt.

Op 8 augustus 2023 is de zienswijze schriftelijk aangevuld. De zienswijze is tijdig ingediend.

### **Inhoud en beantwoording van de zienswijze**

Hierna is de zienswijze samengevat en is het gemeentelijk standpunt verwoord.

De samenvatting van de zienswijze heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze, is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

### ***Zienswijze samengevat***

1. Het is niet meteen duidelijk welk perceel het betreft.
2. Er is geen actieve benadering van belanghebbenden en er heeft geen dialoog plaatsgevonden.
3. De bouw is stedenbouwkundig niet goed.
4. Het gegeven dat er in het verleden een woning heeft gestaan is geen argument om een nieuwe woning te bouwen.
5. Er vervalt een parkeerplaats.
6. De afstand van de woning tot de gevel van het klooster zal een negatieve invloed hebben op het leef-, woon- en werkmilieu.
7. Vrij uitzicht verdwijnt, dit tast de leefomgeving aan.

## **Beantwoording van de zienswijze**

### 1: Het is niet meteen duidelijk voor derden welk perceel het betreft

*Op de digitale aankondiging op Overheid.nl stond vermeld "een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel sectie A 7323". Niemand die weet welke perceel het betreft. Als je al nieuwsgierig bent moet je vervolgens erachter zien te komen hoe je de ligging van het perceel kunt achterhalen.*

*Aangezien dat het nooit aannemelijk is geweest dat zo dicht op het rijksmonument Huize Nazareth een woning zou worden gebouwd kan het mij als burger niet kwalijk worden genomen dat ik niets wist van het voornemen om vergunning te verlenen. Toevallig dat mijn buurman erachter kwam, waardoor ik op het laatste moment nog kan reageren.*

*Op z'n minst verre van netjes van de gemeente.*

### **Beantwoording 1:**

#### **Procedureel**

Van de ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning en het vrijgeven van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, is kennisgegeven in het van overheidswege uitgegeven digitale Gemeenteblad. Dat blad is te raadplegen via de gemeentelijke website [www.venlo.nl](http://www.venlo.nl) en [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Daarmee is aan alle wettelijke eisen voldaan en is het afzonderlijk in kennis stellen van bezwaarmaker over de voorgenomen beslissing op de ingediend aanvraag, niet verplicht. Ook de bekendmaking van het besluit op de aanvraag wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.

#### **Gebrekkige publicatie wegens ontbreken huisnummer**

Er wordt gewerkt met een kadastrale aanduiding indien op een perceel nog geen woning is gebouwd en nog geen huisnummer is toegekend. Een huisnummer wordt basis van artikel 6 van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen in samenhang met artikel 108 Gemeentewet en artikel 3 Verordening adressen Venlo 2011, in een apart besluit toegekend, gelijktijdig bij het verlenen van de omgevingsvergunning. In de ontwerpfase is er nog geen omgevingsvergunning verleend, en ook geen besluit om een huisnummer toe te kennen.

In de publicaties (bekendmakingen) in het gemeenteblad staat vermeld 'Straelseweg (sectie A 7323) te Venlo'. Dit is afdoende om de locatie te duiden en de publicatie voldoet dan ook aan de wettelijke eisen. Uw zienswijze is tijdig ingediend en betrokken bij de besluitvorming op de aanvraag.

### 2: Er is geen actieve benadering van belanghebbenden en er heeft geen dialoog plaatsgevonden

*Als er een woning naast mijn deel van het klooster wordt gebouwd mag ik veronderstellen dat de aanvragen i.c. de gemeente mij actief benaderd met de vraag wat ervan vind dat er een woning wordt gebouwd en of ik opmerkingen heb bij het voornemen op zich en specifiek op de bouwplannen. Ook dit is niet gebeurd. Nul komma nul dialoog*

*De gemeente is wettelijk verplicht om aanvragen te publiceren in een gemeentelijk blad. Op het moment dat een aanvraag wordt ingediend, wordt dit gepubliceerd, maar ook als er een ontwerpbesluit ter inzage ligt of een formeel besluit is genomen.*

### **Beantwoording 2:**

#### **Geen afzonderlijke actieve benadering omwonenden door de gemeente**

Zie beantwoording zienswijze nr. 1; van de ontvangst van de aanvraag wordt kennisgegeven in een van overheidswege uitgegeven digitaal gemeenteblad. De gemeente is verplicht om iedereen op deze wijze van de ontvangst van de aanvraag in kennis te stellen. Het

gemeentebblad is te raadplegen op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), via officiële bekendmakingen. Ook worden ontwerpbesluiten of andere besluiten via deze website gepubliceerd.

Op 26 oktober 2022 is de ontvangst van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning gepubliceerd. De kennisgeving van het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, is ook gepubliceerd op 29 juni 2023.

Er is dan ook geen wettelijke verplichting tot actieve persoonlijke benadering van omwonenden (belanghebbenden) door de gemeente.

#### **Omgevingsdialoog**

Er geen verplichting voor de gemeente tot het houden van een dialoog met de buurt over deze aanvraag. Er is ook geen wettelijke verplichting op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de aanvrager om een dialoog te houden met (direct) omwonenden/buurt. Ook is er vanuit het van toepassing zijnde ruimtelijk gemeentelijk beleid geen omgevingsdialoog voorgeschreven voor de aanvrager.

#### **Toelichting**

Een omgevingsdialoog is niet wettelijk voorgeschreven. Een aanvrager kan ervoor kiezen om wel een omgevingsdialoog uit te voeren. Een omgevingsdialoog is vormvrij en hoort dan tot de verantwoordelijkheid van de aanvrager. Een omgevingsdialoog is bedoeld om belanghebbende burgers (tijdig) te betrekken bij de besluitvorming om zo het draagvlak voor een te nemen besluit, te vergroten. Het feit dat een dialoog niet is uitgevoerd, of bijvoorbeeld het draagvlak voor een bepaald project als gevolg van de dialoog niet wordt vergroot, betekent dit niet dat een dialoog daarom gebrekkig is, of dat als de dialoog niet is uitgevoerd, het besluit op de aanvraag gebrekkig is of dat de gemeente alsnog een dialoog moet uitvoeren als de aanvrager dat zelf niet heeft gedaan.

#### **3: Een Majestueus gebouw dient 'in den vrije' te liggen en niet te worden ingekapseld**

*De bouw van de woning langs mijn toegangsweg vind ik stedenbouwkundig niet goed. Het rijksmonument wordt daardoor tekort gedaan. De groene setting waarin het nu ligt accentueert het gebouw en dat dient in mijn ogen zo te blijven. Los van het groen: een dergelijk majestueus gebouw dient "in den vrije" te liggen en niet te worden ingekapseld. Door de bouw zullen de zichtlijnen ten eerste worden beperkt.*

#### **4: Het gegeven dat er in het verleden een woning heeft gestaan is geen argument om een nieuwe woning te bouwen.**

*Het gegeven dat in het verleden op dat perceel een woning heeft gestaan houdt geen stand als argument om er een nieuwe woning te bouwen. De woning is in de jaren 70 gesloopt en was eigendom van Huize Nazareth. Reden was dat men vond dat het klooster vrijer moest komen liggen. Het is dus eerder een argument om er geen te bouwen.*

#### **Beantwoording 3 en 4:**

##### **Algemeen**

Het beoordelingskader van deze aanvraag is wettelijk vastgelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet vormt het formele toetsingskader voor ons om vast te stellen of de aanvraag verleend moet worden of geweigerd.

Op basis van vaste jurisprudentie beslist het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders van Venlo, op de aanvraag zoals deze is ingediend.

In de Wabo is vermeld dat als een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag tevens moet worden opgevat als een aanvraag om het gebruiken van gronden en



bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan (het zg. 'moederplan') is ter plaatse Wonen mogelijk. Voor dat bestemmingsplan zijn destijds alle ruimtelijke belangen in beeld gebracht en ruimschoots toegelicht (onderbouwd); het bestemmingsplan is onherroepelijk. Er is echter geen bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Het college is wettelijk verplicht om te onderzoeken of medewerking aan dit bouwplan mogelijk is door toepassing van een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan. Het college kan deze procedure toepassen indien alle relevante ruimtelijke belangen in beeld zijn gebracht en afgewogen en op basis daarvan geconcludeerd kan worden dat ter plaatse sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is in deze aanvraag sprake; de ontwerpvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. In die onderbouwing zijn de ruimtelijke belangen uitgeschreven en onderbouwd. Op basis daarvan is niet gebleken dat de belangen van reclamant onevenredig worden aangetast. Er is dan ook geen grond aanwezig om deze vergunning te weigeren.

Dat in het verleden de toenmalige woning is gesloopt, betekent niet dat vanuit ruimtelijk oogpunt geen nieuwe woning meer aanvaardbaar is. Ter informatie wordt nog opgemerkt dat de woning die er voorheen stond een andere opzet en situering had. Deze woning stond voor de voorgevelrooilijn van het klooster en stond direct aan de straat, waardoor de impact van deze woning op de zichtbaarheid en beleving van het klooster relatief groot was. De nieuwe woning ligt significant achter de voorgevelrooilijn van het klooster, waardoor deze ondergeschikt is en de ruimtelijk impact op de omgeving, beperkt is en daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De nieuwe woning heeft bovendien een lagere nok-/bouwhoogte en heeft een beperkte voorgevelbreedte. Tot slot staat de nieuwe woning haaks op de weg, waardoor er langs de woning ruimte resteert (o.a. langs het zandpad). De woning wordt twee meter uit de rechter zijdelingse erfgrens gesitueerd. Bij de inpassing van de woning is juist rekening gehouden met het klooster. In de totstandkoming van het plan is een zorgvuldige studie gedaan naar de historie van de plek en het klooster en de nieuwe woning. Klooster Nazareth heeft nooit een ruime ligging met omringende kloostertuin gehad. Tot ongeveer 1990 heeft er nog een woning gestaan op dit perceel.

De impact van de woning op de omgeving wordt beperkt doordat de woning terug liggend ten opzicht van de rooilijn is gesitueerd en de zichtlijnen op/vanuit het klooster worden gerespecteerd. De woning is gelijkvloers en daardoor beperkt in hoogte, heeft een kap(vorm) en is vormgegeven als bijgebouw van het klooster. Het oprichten van een woning op deze locatie is verenigbaar met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dat gericht is op behoud van de bestaande karakteristiek

#### 5: Er vervalt een parkeerplaats.

*Door de nieuwe woning vervalt er 1 parkeerplaats. Aangezien het aantal parkeerplaatsen op de Straelseweg ter hoogte van het klooster en de betreffende woningen al krap is, dienen er in totaal 4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.*

#### **Beantwoording 5:**

Deze zienswijze is onjuist; er vervalt geen parkeerplaats door dit bouwplan.

Op de locatie waar deze vergunning op toeziet aan de Straelseweg (sectie A 7323) te Venlo, worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. In de ruimtelijke onderbouwing van het besluit is voldoende gemotiveerd waarom twee parkeerplaatsen ruimtelijk aanvaardbaar is (zie paragraaf 4.6, pag. 24). Op eigen terrein is ook nog de mogelijkheid om een derde parkeerplaats te gebruiken.

Het perceel aan de Straelseweg 323 te Venlo waar reclamant naar verwijst, ziet toe op een perceel met een bestaande woning. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

6&7: De afstand van de woning tot de gevel van het klooster zal een negatieve invloed hebben op het leef-, woon- en werkmilieu. Daarnaast verdwijnt het vrij uitzicht, dit tast de leefomgeving aan

*De woning komt op een afstand van max vijf meter vanuit de gevel van het klooster gemeten. Inclusief het dak is de woning bijna vijf meter hoog. Dat betekent nogal wat voor de lichtinval in de ruimtes die grenzen aan de nieuw te bouwen woning waaronder mijn woning en mijn atelier. Een en ander zal een negatieve invloed hebben op het leef- woon- en werkmilieu.*

*Ik heb nu een vrij uitzicht vanuit mijn woning en kan heel ver weg kijken. Met de komst van de woning is ook dat weg, hetgeen mijn leefomgeving ten zeerste aantast.*

#### **Beantwoording 6 en 7:**

Conform het bestemmingsplan, heeft het perceel een woonbestemming. Echter door het ontbreken van een bouwvlak, voldoet het oprichten van de woning niet rechtstreeks aan de planregels van het bestemmingsplan.

#### ***Geen garantie op blijvend vrij uitzicht***

Van een vrij uitzicht is in de huidige situatie in alle redelijkheid geen sprake, er staan diverse hoge bomen en op het adres Straelseweg 323 staat al bebouwing; in geval daarvan (deels) wel sprake was, is er op basis van vaste uitspraken van de hoogste bestuursrechter (Raad van State), géén recht op een blijvend vrij uitzicht.

#### ***Lichtinval***

De gevel rechts van de woning (de gevel gericht naar het klooster) heeft twee raampjes. De raampjes zijn ter plaatse van de badkamer en een onbenoemde ruimte (bijv. berging). Deze ruimten hebben geen daglichttoetreding nodig volgens het Bouwbesluit 2012. Deze ruimten zijn geen verblijfsruimten.

De ruimten die verder ook aan deze gevel (rechter zijgevel, gevel gericht naar het klooster) grenzen (woonkamer = verblijfsruimte 0.2 en slaapkamer = verblijfsruimte 0.6), hebben voldoende daglichttoetreding in de andere gevels (niet grenzend aan het klooster).

Dus alle verblijfsruimten in deze woning voldoen aan de eisen van de daglichttoetreding op basis van het Bouwbesluit 2012; zelfs als de woning aan de rechterkant tegen de erfgrens zou staan (er wordt echter twee meter van de erfgrens gebouwd).

De gevel van het klooster staat ook nog drie meter van de erfgrens, dus de totale afstand tussen de gevels is vijf meter.

Beide gebouwen voldoen aan de regels van het Bouwbesluit betreffende de daglichttoetreding.

Bedenk daarbij dat de onderste ramen bij het klooster (in het souterrain) lichtinval krijgen onder een hoek van 45 graden (5 meter hoogte woning en 5 meter tussenafstand zijgevel woning tot zijgevel klooster). Ook deze ramen krijgen voldoende daglicht.

De verhindering van de lichtinval bij deze ramen zal waarschijnlijk meevallen, op basis van de toetsingsgronden die wij hebben, voldoet het aan de eisen binnen het Bouwbesluit.

**Conclusie**

Wij zijn van oordeel zijn dat er vanuit ruimtelijk oogpunt sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en alle relevante aspecten voldoende gemotiveerd zijn afgewogen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bouwplan niet aangepast.

Venlo d.d. 31 oktober 2023