



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2022-1455
behandeld door IJBF Dortmans
doorkiesnummer +31773596397
besluitdatum 21 december 2023

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 13 september 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Linssen Vastgoed B.V. voor het veranderen van een bedrijfswoning naar burgerwoning, het oprichten van 12 appartementen en het aanleggen van een hemelwatervoorziening en keurwanden aan de Hoverhofweg 9, 11, 11A t/m 11H en 11J t/m 11L 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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1, sub b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 2.
- 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 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.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo

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/official-bekendmakingen> optie bij uitgebreide buitenplanse afwijking; en de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 22 december 2022 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 januari 2023 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023. Gedurende deze 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 geen gebruik gemaakt.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Het besluit treedt in werking zodra de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt zes weken na de ter inzage legging van dit besluit. Dit besluit is ter inzage gelegd op 27 december 2023.

Indien tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de daartoe bevoegde rechter, treedt dit besluit echter pas in werking zodra hierover een afwijzende beslissing is genomen door de voorzieningenrechter of op een door de voorzieningenrechter bepaald moment.

Het besluit is pas 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. 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 21 december 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 21 december 2023 voor het project het veranderen van een bedrijfswoning naar burgerwoning, het oprichten van 12 appartementen en het aanleggen van een hemelwatervoorziening en keerwanden aan de Hoverhofweg 9, 11, 11A t/m 11H en 11J t/m 11L te Venlo.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- Onderdeel 3: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

Bijbehorende stukken

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 13 september 2022
- Berekening - Bouwbesluit, ontvangen op 13 september 2022
- Tekening - Situatie bestaand BS-00, ontvangen op 13 september 2022
- Tekening - Bestektekening bestaande situatie, ontvangen op 13 september 2022
- Rapport - Bodem verkennend onderzoek, ontvangen op 13 september 2022
- Rapport - Natuurwaarden / flora en fauna, ontvangen op 13 september 2022
- Overig - Omgevingsdialoog, ontvangen op 13 september 2022
- Rapport - Funderingsadvies, ontvangen op 13 september 2022
- Tekening - Situatie B-00, ontvangen op 30 januari 2023
- Tekening - Bestektekening - plattegronden B-01, ontvangen op 30 januari 2023
- Tekening - Bestektekening - Aanzichten -Doorsnede B-02, ontvangen op 30 januari 2023
- Tekening - Bestektekening - Bouwbesluit - brandveiligheid B-05, ontvangen op 30 januari 2023
- Tekening - Bestektekening - principe details B-06, ontvangen op 30 januari 2023
- Rapport - Archeologie, ontvangen op 30 januari 2023
- Tekening - Bestektekening - vloeren - riool - kaplan B-04, ontvangen op 30 januari 2023
- Overig - 3D-impressies, ontvangen op 30 januari 2023
- Rapport - Programma van Eisen, ontvangen op 30 januari 2023
- Tekening - Constructie - bijgewerkte constructieve schema's bij uitgangspunten document, ontvangen op 23 februari 2023
- Rapport - Uitgangspuntennotitie - gewijzigd, ontvangen op 23 februari 2023
- Rapport - Aerijs-berekening - Aangepaste stikstofdepositieberekening-wijz.A, ontvangen op 13 maart 2023
- Tekening - Bouwbesluit - fundering - riolering - ventilatie B-03, ontvangen op 16 juni 2023
- Tekening - Inrichtingsplan - Groen, ontvangen op 16 juni 2023
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 7 september 2023

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het veranderen van een bedrijfswoning naar burgerwoning, het oprichten van 12 appartementen en het aanleggen van een hemelwatervoorziening en keerwanden aan de Hoverhofweg 9, 11, 11A t/m 11H en 11J t/m 11L te Venlo.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Bedrijf' en ter plaatse van huisnummer 9 de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast geldt voor het hele terrein de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

In artikel 16.2.1 van de bouwregels is bepaald dat een archeologisch rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

In artikel 16.2.2 (en onder c) is bepaald dat indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, wij een voorwaarde aan de omgevingsvergunning kunnen verbinden met de verplichting de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg.

Bij de aanvraag is een Programma van Eisen gevoegd (PvE IVO-P Hoverhofweg 11 te Hout-Blerick, opgesteld door Geonius, kenmerk AB220073.R01vO.1.PvE129 d.d. 17 januari 2023). Het rapport is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeentelijke archeoloog.

Op grond van bovengenoemde dient het archeologische proefsleuvenonderzoek op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) voorafgaande aan eventuele graafwerkzaamheden en de bouwactiviteiten te worden uitgevoerd. Dit is als voorschrift verbonden aan deze omgevingsvergunning.

Verder heeft het bouwplan betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'.

De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft het veranderen van een bedrijfswoning naar burgerwoning, het oprichten van 12 appartementen en het aanleggen van een hemelwatervoorziening en keerwanden, automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden 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 3 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 14 februari 2023 advies uitgebracht.

Kern Hout-Blerick, Welstandsniveau: bijzonder

Het beleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van de dorpskern en de dorpsrand aan de Springbeek.

Beoordeling: Positief advies

De aanvraag betreft de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 12 appartementen. Het complex is voorzien van een tweeledige voorgevel met een tussenlid en een verschoven voor en achter massa. Het tussenlid wordt op goothoogte onderbroken en is van een schuine kap voorzien.

De massaopbouw en de architectuur is voorstelbaar en passend in de omgeving. Er is een subtiële nuancering van de kleurstelling van de materialisatie voorzien, zo ontstaat er een rustig en kwalitatief gevelbeeld wat passend is in deze omgeving. De voorziene antracieten dakkapellen zijn verfijnd en in verhouding tot de onderbouw uitgewerkt, de overige afwerking zoals de dakafwerking achter de goot worden in antraciet uitgevoerd. De private buitenruimte en groeninrichting zijn zorgvuldig ingepast.

Onderstaande baksteen bemonstering is voorgelegd en positief beoordeeld:

WF HV Engels Agaat, donker gevoegd en WF HV Engels Royal Emerald, licht gevoegd.

Dit advies is overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving. Hieruit is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag aan die regels 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.

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.

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.

- Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage moeten bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn:
 1. Constructieberekeningen en -tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen en NEN-EN-normen. Dit betreft gegevens van prefab onderdelen zoals de vloeren (met leidingen in de vloeren) en gegevens van systeemdaken, prefab betonconstructies en staalconstructies, bijvoorbeeld ook werktekeningen (indien van toepassing) en mogelijke berekening t.b.v. verbindingen en wapeningsgegevens.
 2. Gegevens betreffende de toe te passen installaties, zoals kwaliteitsverklaringen en/ of certificeringen en details van toe te passen ventilatie (en ventilatievoorzieningen) en verwarmingsinstallaties.
 3. De trap dient volgens artikel 2.107 lid 8 van het Bouwbesluit 1,2 meter breed te zijn indien op een trap in totaal meer dan 600m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied is aangewezen. De trap op de tekening is 0,9 meter breed. Dit dient aangepast te worden op tekening.
 4. Er dient een bouwveiligheidsplan inclusief tekening van de bouwplaatsinrichting aangeleverd te worden.
 5. Er dient op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) voorafgaande aan eventuele graafwerkzaamheden en de bouwactiviteiten een archeologische proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd.
- Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 2022-1455.
- De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken door de gemeente Venlo.

Onderdeel 2:

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het aanleggen van een hemelwatervoorziening en keerwanden aan de Hoverhofweg 9, 11, 11A t/m 11H en 11J t/m 11L te Venlo.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Bedrijf' en ter plaatse van huisnummer 9 de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast geldt voor het hele terrein de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'

Dit ter plekke geldende bestemmingsplan kent in artikel 16.4 een verbodsbepaling om zonder omgevingsvergunning voor de activiteit aanleg de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden kan slechts worden verleend als:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de dubbelbestemming;
- vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

Om te beoordelen of een onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is schriftelijk advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog. Het advies luidt als volgt.

De waarde archeologie is conform de Archeologische Beleidskaart Venlo 2015. Voor uitvoering van dit plan is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Dat dient in eerste instantie te bestaan uit een bureauonderzoek met verkennende boringen.

Dit onderzoek is uitgevoerd en het advies om nader onderzoek te doen is door de gemeente overgenomen als selectiebesluit. Het vervolgonderzoek is karterend-waarderend van aard en bestaat uit proefsleuven. Op basis van de resultaten besluit de gemeente over nut en noodzaak van definitief onderzoek door middel van een opgraving. Het archeologische proefsleuvenonderzoek dient op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) voorafgaande aan de bouwactiviteiten te worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor een eventuele opgraving. Dit is als voorschrift verbonden aan deze omgevingsvergunning (zie hiervoor onderdeel 1 van dit besluit).

Conclusie

Er bestaan dan ook geen bezwaren tegen de gevraagde werken en/of werkzaamheden. Aan de aanlegactiviteit is medewerking verleend.

Onderdeel 3:

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 veranderen van een bedrijfswoning naar burgerwoning, het oprichten van 12 appartementen en het aanleggen van een hemelwatervoorziening en keerwanden aan de Hoverhofweg 9, 11, 11A t/m 11H en 11J t/m 11L 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 'Kern Hout-Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Bedrijf' en ter plaatse van huisnummer 9 de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast geldt voor het hele terrein de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij deze regels onder de categorieën 1 en 2 (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle bedrijven) en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning.

Strijdigheden

Het realiseren van burgerwoningen/-appartementen is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat enkel bedrijfsmatige activiteiten en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Daarnaast is wonen (behoudens in een bedrijfswoning) tevens als verboden gebruik opgenomen in de bestemmingsplanregels.

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 toereikende 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 'Hoverhofweg 9-11 Venlo', opgesteld door adviesbureau Reland d.d. 7 september 2023 met kenmerk 2021.1811. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014

De locatie ligt binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 (RSV). Nieuwe stedelijke functies, waaronder wonen, dienen binnen deze contour een plek te krijgen. Het gebied is bovendien aangeduid als woongebied, waarbinnen het accent ligt op wonen. Terreinen die in onbruik raken of gewoonweg extensief of inferieur bebouwd zijn, kan men opnieuw benutten. We kiezen dus voor hergebruik, herstructurering en/of transformatie van bestaand vastgoed. Dit betekent dus ook het slim (her)verdelen van bestaande en nieuwe vraag naar ruimte binnen de contouren. Door het bedrijfsperceel te transformeren naar wonen krijgt het perceel weer een nieuwe invulling, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Ook is er in Hout-Blerick behoefte aan nieuwe woningen.

Woonvisie Venlo 2021-2026 (september 2021)

Bij nieuwbouw zetten we in op het bevorderen van doorstroming. De grootste groei zit in 65+ huishoudens en die wonen nu veelal in (grote) eengezinswoningen. Er is een deel van deze groep die wel wil verhuizen en dan een sterke voorkeur heeft voor meer toekomstbestendige woonvormen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor starters en (jonge) doorstromers op de woningmarkt. Ook woningen toevoegen voor 1- en 2-persoonshuishoudens lijkt een 'no-regret' scenario gezien de toename van dit type huishoudens, zeker omdat de bestaande woning voorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen. Daarbij gaan we voor gemengde wijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten. Voor wat betreft het onderwerp beschikbaarheid heeft de gemeente zich in de visie als doel gesteld dat er jaarlijks gemiddeld 350-400 woningen aan de voorraad worden toegevoegd, om onze huishoudensontwikkeling bij te houden en het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau. Het initiatief past ook in de daarvoor geldende ruimtelijke strategie door het beter benutten van de bestaande stedelijke ruimte. Dit kan het draagvlak voor voorzieningen behouden en verbeteren plus nieuwe en kostbare infrastructuur voorkomen.

Woningbehoefte Venlo in beeld (april 2021)

Uit dit in 2021 gehouden onderzoek komt naar voren dat we een uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen in de gemeente Venlo zien (zowel het koop- als huursegment). Deze woningen passen bij de huishoudensverdunding (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing (sterke toename van het aantal 55- en 75-plushuishoudens) op de langere termijn, en kunnen gerealiseerd worden als appartement of grondgebonden nultredenwoning. Deze segmenten samen zijn goed voor iets meer dan de helft van de kwalitatieve behoefte voor de komende tien jaar in de gemeente. Nultredenwoningen zijn echter niet alleen interessant voor ouderen ook voor starters en alleenstaanden kunnen dergelijke woningen een aantrekkelijk product zijn. Voorliggend plan is geheel opgebouwd uit nultredenwoningen.

Starters hebben ten aanzien van woningtypen en woonvormen diverse voorkeuren: circa 20% heeft voorkeur voor een rijwoning, circa 20% voor een twee-onder-een-kap woning en circa 20% voor een appartement. Ook heeft 30% geen voorkeur wat betreft woonoppervlak en neemt 30% genoegen met een balkon of dakterras in plaats van een tuin. Starters en 70-plussers hebben op veel aspecten van de woning vergelijkbare eisen.

Beide doelgroepen hebben een voorkeur voor relatief kleinere woningen, willen vaker een balkon dan andere doelgroepen en geven vaker de voorkeur aan woningen met maximaal twee slaapkamers. Daarnaast hebben 70-plushuishoudens vaker dan gemiddeld een voorkeur voor huurwoningen (46% tegenover 31% gemiddeld). Een kwart van hen is bereid een woning te huren met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Voorliggend plan kan aan deze woonbehoeftes voldoen.

Dynamische woningbouwprogrammering (2011)

Het gaat om het toevoegen van 12 nieuwe woningen aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven, tenzij onder andere als woningbouw nodig is om de eigen behoefte van het deelgebied te voorzien. Op basis van de Woonvisie en het Woningbehoefteonderzoek kan de conclusie worden getrokken dat dit initiatief voorziet in de eigen behoefte van het deelgebied.

Groeninrichtingsplan

Het bouwplan brengt een uitbreiding van bebouwing en verharding met zich mee, ten koste van bestaande groene ruimte. Gezien de belangen van groen voor de leefomgeving moet er binnen het plan meer groen toegevoegd worden. Ten behoeve van de ontwikkeling is daarom een groeninrichtingsplan opgesteld. De realisering van het groeninrichtingsplan is juridisch geborgd, doordat de uitvoering en instandhouding van dit plan als voorschrift is gekoppeld aan deze omgevingsvergunning.

Overig

Voor een uitgebreide toelichting waaruit onder andere blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van deze ontwikkeling, verwijzen wij naar de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

Procedurele aspecten

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, de Woonvisie Venlo 2021-2026, vastgesteld door de gemeenteraad in september 2021, en de dynamische woningbouwprogrammering. 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.

Voorschrift

Het volgende voorschrift is van toepassing.

- Binnen een jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit dient het groeninrichtingsplan (zoals als bijlage opgenomen bij dit besluit) uitgevoerd te zijn en in stand te worden gehouden.