



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2022-1990
behandeld door M.J.H. Derksen
doorkiesnummer 06-81884687
e-mail m.derksen@venlo.nl
besluitdatum 18 december 2023

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 15 december 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Antares voor het oprichten van 20 levensloopbestendige appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Lohofstraat 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5^E, 5F, 5G, 5H, 5J, 5K, 5L, 5M, 5N, 5P, 5R, 5S, 5T, 5V en 5W 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.
- Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1, sub g Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 4.
- 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 5.

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).

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>.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 29 september 2023 tot en met 9 november 2023. Gedurende deze 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 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 dag van ter inzage legging van dit besluit. Dit besluit is ter inzage gelegd op 22 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 beroepsschrift 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.

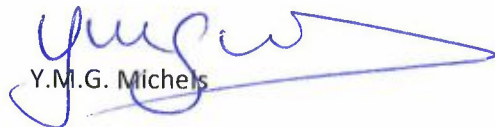
U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via www.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijbehorende documenten

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

Venlo, 18 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 18 december 2023 voor het project het oprichten van 20 levensloopbestendige appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Lohofstraat 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5^E, 5F, 5G, 5H, 5J, 5K, 5L, 5M, 5N, 5P, 5R, 5S, 5T, 5V en 5W 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.
- Onderdeel 4: Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1, sub g Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Onderdeel 5: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bijbehorende stukken

- Aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen op 15 december 2022
- Aanvraag activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren, ontvangen op 19 september 2023
- Aanvraag sloop van een bouwwerk, ontvangen op 19 september 2023
- Tekening - Bouwbesluit - Plattegrond AN16-B04, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Detailboekje AN16-D00, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Bestektekening AN16-AN16-B01C, ontvangen op 19 juli 2023
- Tekening - Gevel(s) AN16-AN16-B02B, ontvangen op 19 juli 2023
- Tekening - Doorsneden AN16-AN16-B03B, ontvangen op 19 juli 2023
- Tekening - Bestektekening - Bouwput AN16-AN16-B09, ontvangen op 5 juni 2023
- Tekening - Bestektekening - Situatie nieuw AN16-AN16-S01A, ontvangen op 5 juni 2023
- Tekening - Kadastraal AN16-AN16-S02A, ontvangen op 5 juni 2023
- Tekening - Riolerings - Afwatering, ontvangen op 5 juni 2023
- Tekening - Verhardingen, ontvangen op 5 juni 2023
- Tekening - Installaties - Elektrotechnische installaties TEK01 E-00, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Elektrotechnische installaties TEK01 E-03, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Elektrotechnische installaties TEK01 E-04, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Elektrotechnische installaties TEK01 E-05, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Ventilatie TEK01 MV-00, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Ventilatie TEK01 MV-02, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Ventilatie TEK01 MV-03, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Ventilatie TEK01 MV-04, ontvangen op 15 december 2022

- Tekening - Installaties TEK01S-00, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties TEK01 S-01, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties TEK01 S-02, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Mechanische Ventilatie TEK01_MV-05, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Sanitaire TEK01 S-0_01, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Sanitaire TEK01 S-03, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Sanitaire TEK01 S-04_, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Constructie - vloer, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Installaties - Sanitaire TEK01 S-05, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Constructie - Palenplan, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Bestektekening - Bergingen AN16-B06, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Constructie - Balkenrooster, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Constructie - vloer, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Constructie - vloer, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Constructie - vloer, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Constructie - vloer, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Constructie - dakvloer, ontvangen op 15 december 2022
- Tekening - Constructie - Doorsneden, ontvangen op 15 december 2022
- Rapport - Funderingsadvies, ontvangen op 15 december 2022
- Rapport - Beheersbaarheid van brand, ontvangen op 15 december 2022
- Rapport - Brandveiligheidsvoorzieningen, ontvangen op 19 december 2022
- Berekening - Daglichttoetreding, ontvangen op 15 december 2022
- Berekening - Bouwaanvraag, ontvangen op 15 december 2022
- Berekening - Ventilatie, ontvangen op 5 juni 2023
- Berekening - Daglichttoetreding, ontvangen op 15 december 2022
- Berekening - HWA-infiltratie, ontvangen op 5 juni 2023
- Berekening - spuicapaciteit, ontvangen op 15 december 2022
- Productinformatie - Vaillant, ontvangen op 15 december 2022
- Productinformatie - Klimaat, ontvangen op 15 december 2022
- Productinformatie - Rapportage Freetool MRPI Milieuprestatie Gebouw, ontvangen op 15 december 2022
- Energielabel - spreadsheet - Index Labels, ontvangen op 15 december 2022
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing 17 mei 2023, ontvangen op 5 juni 2023
- Bijlage 1: Rapport - Bodem verkennend onderzoek, ontvangen op 19 december 2022
- Bijlage 2: Rapport - Akoestisch onderzoek - verkeerslawaaï, ontvangen op 15 december 2022
- Bijlage 3: Berekening - stikstofdepositie, ontvangen op 15 december 2022
- Bijlage 4: Rapport - Infiltratieonderzoek, ontvangen op 5 juni 2023
- Bijlage 5: Rapport - Archeologische sloopbegeleiding, ontvangen op 5 juni 2023
- Bijlage 6: Rapport - Programma van Eisen (archeologische begeleiding), ontvangen op 28 augustus 2023
- Bijlage 7: Brief aan omwonenden uitnodiging inloopavond (geanonimiseerde versie), ontvangen op 5 juni 2023

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 20 levensloopbestendige appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Lohofstraat 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5^E, 5F, 5G, 5H, 5J, 5K, 5L, 5M, 5N, 5P, 5R, 5S, 5T, 5V en 5W te Venlo

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2014) met de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Centrum - 2' en met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 1'. Daarnaast gelden er de bouwaanduiding 'gestapeld' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - bouwhistorische zone'.

In artikel 18.2.1 onder b van de bouwregels is bepaald dat slechts mag worden gebouwd indien de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van de archeologische waarden.

Ingevolge artikel 18.2.2 onder c is er geen sprake van verstoring van archeologische waarden als bedoeld in artikel 18.2.1 indien op basis van een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

In artikel 18.2.3 (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.

Naar aanleiding hiervan het volgende. Bij de aanvraag is een Programma van Eisen gevoegd (PvE opgraving variant archeologische begeleiding Lohofstraat te Venlo, opgesteld door Geonius, kenmerk AA2220048.R03v1.0.PvE110 d.d. 28 augustus 2023). Het rapport is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeentelijke archeoloog.

Op grond van bovengenoemde blijkt dat de graafwerkzaamheden toelaatbaar zijn, mits de archeologische begeleiding plaatsvindt conform het PvE. Dit is in de voorschriften vastgelegd.

Verder heeft het bouwplan gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels van het bovenvermelde ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft de strijdigheden, 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 welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van en voortbouwen op de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van het waardevolle stadsbeeld, met speciale aandacht voor de cultuur- en bouwhistorische waarden van de bestaande bebouwing.

De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 17 juli 2023 een positief advies uitgebracht:

“Het betreft de realisatie van 20 appartementen. Er is een referentie gemaakt naar het pand met een klokgevel dat voorheen op deze locatie gestaan heeft. De klokgevel is op de rechterhoek voorzien, de overige architectuur is in referentie tot de naastgelegen panden vormgegeven. Er is aandacht besteed aan het gebouw als ensemble, door het gebouw aan de linkerkant in de voorgevel tot aan het maaiveld door te zetten is er een eenheid ontstaan en een heldere beëindiging van het bouwblok. Het trappenhuis is integraal met de entree vormgegeven. Er zijn set-backs voorzien in een ondergeschikte houten gevelbekleding.

De installaties zijn op tekening weergegeven en de 8 warmtepomp-units op het dak (4e verdieping) zijn 1 meter naar binnen geplaatst. Hiermee zijn ze volledig uit het zicht. De materiaalbemonstering is voorgelegd en positief beoordeeld”.

Wij hebben dit advies 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

Volledig uitgewerkte constructiestukken ontbreken nog bij de aanvraag. De ingediende stukken zijn op hoofdlijnen gezien en is er voldoende aannemelijk gemaakt dat de constructie op deze manier is uit te voeren. De definitieve controle kan pas plaats vinden nadat de definitieve en uitgewerkte constructiestukken zijn ingediend. Gezien de locatie en de omvang van de bouw is tevens een voorschrift aan de vergunning verbonden voor het indienen van een bouwveiligheidsplan. Gezien voorgaande hebben wij voorschriften aan deze vergunning verbonden dat de genoemde stukken uiterlijk 21 dagen vóór aanvang van de werkzaamheden moeten zijn ingediend en dat pas met de betreffende werkzaamheden mag worden begonnen na goedkeuring van de stukken.

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

Bekend is dat op de locatie sprake is van een niet-spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsplan is opgesteld (besluit gemeente Venlo d.d. 27 juni 2007). Op voorhand is dus al duidelijk dat een bodemsanering ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden uitgevoerd. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een

bouwwerk kan daarom in werking treden onder verwijzing naar de voornoemde beschikking en het daarin goedgekeurde saneringsplan.

Conclusie

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

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Constructieberekeningen en -tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen en NEN-EN-normen moeten tenminste 21 dagen vóór aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. De berekeningen en tekeningen moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk 2022-1990. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken door de constructeur van de gemeente Venlo.
- Een bouwveiligheidsplan moet 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 2022-1990. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van het plan.
- Graafwerkzaamheden dienen begeleid te worden conform het 'PvE opgraving variant archeologische begeleiding Lohofstraat te Venlo' / AA2220048.R03v1.0.PvE110, opgesteld door Geonius d.d. 28 augustus 2023.

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

Dit onderdeel ziet toe op het zichtbaar maken van de Grote Beek, graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw, aanleg van kabels en leidingen en de aanleg van infiltratiekratten aan de Lohofstraat 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5^E, 5F, 5G, 5H, 5J, 5K, 5L, 5M, 5N, 5P, 5R, 5S, 5T, 5V en 5W 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 'Centrum Venlo' (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2014) met de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Centrum - 2' en met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 1'. Daarnaast gelden er de bouwaanduiding 'gestapeld' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - bouwhistorische zone'.

Het ter plekke geldende bestemmingsplan kent binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', in artikel 18.4.1 een verbodsbepaling om zonder omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

De aanvraag ziet toe op het zichtbaar maken van de Grote Beek, graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw, aanleg van kabels en leidingen en de aanleg van infiltratiekratten. Deze werkzaamheden kunnen aangemerkt worden als werkzaamheden zoals benoemd in onderdeel a, c, d en f van de opsomming hierboven.

Afwegingen

In artikel 18.4.3 is bepaald dat de werkzaamheden als bedoeld in artikel 18.1.4 slechts toelaatbaar zijn mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 18.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

Zoals reeds in onderdeel 1 (activiteit 'Bouw') is benoemd, is ten behoeve van dit plan bij de aanvraag een Programma van Eisen gevoegd (PvE opgraving variant archeologische begeleiding Lohofstraat te Venlo, opgesteld door Geonius, kenmerk AA2220048.R03v1.0.PvE110 d.d. 28 augustus 2023) en is in een voorschrift (zie onderdeel 1 van dit besluit) vastgelegd dat de graafwerkzaamheden conform dit PvE moeten worden begeleid. Op grond daarvan zijn de graafwerkzaamheden toelaatbaar.

Conclusie

Voor wat betreft de activiteit het uitvoeren van werk bestaan er, mits de werkzaamheden worden begeleid conform het genoemde PvE, geen belemmeringen om een omgevingsvergunning te verlenen.

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 oprichten van 20 levensloopbestendige appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Lohofstraat 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5^E, 5F, 5G, 5H, 5J, 5K, 5L, 5M, 5N, 5P, 5R, 5S, 5T, 5V en 5W 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 'Centrum Venlo' (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2014) met de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Centrum - 2' en met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 1'. Daarnaast gelden er de bouwaanduiding 'gestapeld' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - bouwhistorische zone'.

Strijdigheden

Het bouwplan is op de volgende punten in strijd met de regels van het bestemmingsplan:

1. Artikel 16.2.1 sub a van het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' stelt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak.
Een gedeelte van het gebouw is buiten het bouwvlak gesitueerd. Daarnaast is de uitbreiding van de bergingen ook buiten het aangeduide bouwvlak gesitueerd.
2. Artikel 16.2.2 sub c. van het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' stelt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte van 15m.
De bouwhoogte van het gebouw bedraagt ca. 16.5m.
3. Artikel 16.2.2 sub h. van het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' stelt dat de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3m moet bedragen.
Het gebouw staat aan de linkerkant tot in de perceelsgrens.
4. Artikel 16.2.3 sub d. van het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' stelt dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak niet meer dan 3,3m mag bedragen.
De uitbreiding van de bergingen heeft een hoogte van ca. 4,3m.
5. Artikel 10.2 sub b. van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' stelt dat artikel 16.2.2, sub b van het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' wordt gewijzigd in: 'gestapelde bebouwing (woongebouw en boven- benedenwoningen), ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waarbij geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.
De aanduiding 'gestapeld' is aanwezig, maar er is voorzien in meerdere woningen per bouwlaag.

Opheffen van de strijdigheden

De activiteit bouwen is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van bovengenoemde strijdigheden door af te wijken van het ter plaatse geldende 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).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan en het Besluit omgevingsrecht voorzien niet in een toereikende afwijkingsmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen. 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 afwijkingsmogelijkheid

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 'Realisatie appartementen Lohofstraat Venlo', opgesteld door adviesbureau Reland, d.d. 17 mei 2023 met kenmerk 2022.2011. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

De appartementen die gerealiseerd worden, vallen volgens de CROW-publicatie 381 in de categorie 'midden/goedkoop' op een locatie binnen het centrum 'zeer sterk stedelijk'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1.3 parkeerplaats per appartement. Voor 20 appartementen zijn dus 26 parkeerplaatsen nodig. Binnen het terrein worden in totaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 13 ten behoeve van het appartementencomplex zijn. De overige 13 parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor het naastgelegen Hotel Puur. De appartementen die niet kunnen worden voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein komen niet in aanmerking voor een straatparkeervergunning en zijn aangewezen op de parkeergarages in de omgeving. Toekomstige bewoners worden hiervan in kennis gesteld en een en ander zal worden vastgelegd in de huurcontracten. Tevens is hiervoor aan deze vergunning een voorschrift verbonden. Vanuit parkeren bestaat er daarmee geen bezwaar tegen dit plan.

Voor een volledige en overige beschouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen.

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

Volgens dit besluit is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is en het een bouwplan betreft dat past binnen een ruimtelijk kader dat de raad heeft goedgekeurd, zoals een structuurvisie of het woningbouwprogramma. Het bouwplan past binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo - ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014, de Woonvisie 2021-2026, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 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.

Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing.

- Gebruikers/bewoners van het appartementencomplex komen niet in aanmerking voor een straatparkeervergunning of straatparkeerabonnement van de gemeente Venlo.

Onderdeel 4:

Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald.

Inhoud aanvraag

Dit onderdeel ziet toe op verbouw van de loods tot 20 bergingen aan de Lohofstraat 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5^E, 5F, 5G, 5H, 5J, 5K, 5L, 5M, 5N, 5P, 5R, 5S, 5T, 5V en 5W 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 'Centrum Venlo' (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2014) met de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Centrum - 2' en met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 1'. Daarnaast gelden er de bouwaanduiding 'gestapeld' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - bouwhistorische zone'.

Het ter plekke geldende bestemmingsplan geeft in de regels in artikel 17.6.1 aan dat het verboden is om zonder of in afwijking van omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken met de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - bebouwing en gevelwanden', 'specifieke vorm van waarde - bouwhistorische zone', 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevolle onderdoorgang', 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevolle bestrating', 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - monument' geheel of gedeeltelijk te slopen. De loods is gelegen in de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bouwhistorische zone'.

Afwegingen

In artikel 17.6.3 is bepaald dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend:

- a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische danwel bouwhistorische waarden van de gronden en opstallen.

En nadat:

- b. - een door deskundigen opgesteld rapport overeenkomstig de landelijke Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009) overlegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
- naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het sub a. genoemde rapport niet nodig is.

Naar aanleiding hiervan het volgende. De loods is een éénlaagse aanbouw aan de achterzijde van de Grote Kerkstraat en heeft geen bouwhistorische waarde. Deze aanbouwen vallen onder de bouwhistorische zone, omdat voor het bestemmingsplan de contouren van de bebouwing is gevolgd. De contour op deze plek zou alleen om het hoofdgebouw moeten liggen, maar een dergelijk detailniveau is bij het opstellen van een bestemmingsplan moeilijk haalbaar. Wegens het afwezig zijn

van bouwhistorische waarde hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bouwhistorische zone', bij de loods waarin bergingen zijn voorzien.

Conclusie

Aangezien de loods geen bouwhistorische waarde heeft, bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit onderdeel van de omgevingsvergunning.

Onderdeel 5:

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 Lohofstraat 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5^E, 5F, 5G, 5H, 5J, 5K, 5L, 5M, 5N, 5P, 5R, 5S, 5T, 5V en 5W te Venlo

De inrit heeft een breedte van 6 meter en is ten behoeve van de ontsluiting van de parkeervoorziening.

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 de belangen genoemd onder a tot en met d worden geschaad. In dit geval gaat het om de belangen genoemd onder a, b en c.

De perceelbreedte grenst aan de openbare ruimte en bedraagt 30 meter. In dat geval is op grond van de beleidsregel een inrit/uitweg toegestaan van maximaal 6 meter. De aangevraagde inrit is 6 meter en past daarmee binnen de beleidsregel.

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.