

ons kenmerk Z2023-01022
behandeld door J.G.M. Koppers - Kusters
doorkiesnummer 0615549384
e-mail j.kusters@venlo.nl
besluitdatum 4 juli 2024

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 29 juli 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer
voor het veranderen van een bedrijfsgebouw in 6 appartementen aan de Rijksweg 106,
106 A, 106B, 106C, 106D en 106^E te Velden.

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 omgevingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 2.

Besluit

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

Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden

Uit de resultaten van de AERIUS-berekening (versie 2022.2_20230808_506285819f) volgt dat er geen depositietoename wordt berekend op de omliggende Natura2000 gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het onderdeel stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van 6 appartementen aan de Rijksweg 106 te Velden. Dit is correct aangetoond in de Stikstofdepositieberekening Realisatie en gebruik 6 appartementen Rijksweg 106 Velden, Rapportnummer 16230616-R1-16230831.

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> en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 10 november 2024 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 laatste ontbrekende gegevens zijn op 6 maart 2024 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 19 april 2024 tot en met 30 mei 2024. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, op grond van de wettelijk voorgeschreven eisen. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn overwogen en beantwoord in het zienswijzenverslag (nota van 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 9 juli 2024 tot en met 19 augustus 2024.

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. 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, 4 juli 2024

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 4 juli 2024 voor het project het veranderen van een bedrijfsgebouw in 6 appartementen aan de Rijksweg 106, 106 A, 106B, 106C, 106D en 106^E te Velden.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan.

Bijbehorende stukken

- Aanvraagformulier, ontvangen op 29 juli 2023
- Tekening - Bestektekening - Bestaande toestand - DO-01, datum 28 juli 2023, ontvangen op 29 juli 2023
- Tekening - Toetsing Bouwbesluit - DO-04, datum 28 juli 2023, ontvangen op 29 juli 2023
- Rapport - Akoestisch onderzoek - verkeerslawaaï, Rapportnummer: Rm230303aaA0, datum 25-07-2023, ontvangen op 29 juli 2023
- Rapport - Natuurwaarden / flora en fauna, 3 juli 2023, ontvangen op 29 juli 2023
- Tekening - Principedetails - DO-06, datum 31 augustus 2023, ontvangen op 31 augustus 2023
- Tekening - Bestektekening - DO-03 A, gewijzigd 24 november 2023, ontvangen op 29 november 2023
- Rapport - Verkennend bodemonderzoek, kenmerk: 22318701A, datum rapport: 21 juli 2023, ontvangen op 29 november 2023
- Rapport - stikstofdepositieberekening, Rapportnummer: 16230616-R1-16230831, datum: 31 augustus 2023, ontvangen op 29 november 2023
- Tekening - Brandveiligheid Tekening - DO-05 B, gewijzigd 30 januari 2024, ontvangen op 30 januari 2024
- Rapport - Akoestisch onderzoek (geluidwerende voorzieningen), Rapportnummer: Rm230303aaA1, datum: 20-09-2023, ontvangen op 30 januari 2024
- Omgevingsdialoog, ontvangen op 30 januari 2024
- Rapport - Verantwoording hoogte groepsrisico, projectnr: BSM020, datum: 7 februari 2024, ontvangen op 7 februari 2024
- Tekening - Bouwbesluit - Installaties - DO-04 A, gewijzigd 6 maart 2024 ontvangen op 6 maart 2024
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing d.d. 5 maart 2024, ontvangen op 6 maart 2024
- Tekening - Vluchtplattegronden - DO-07, datum 11 maart 2024, ontvangen op 11 maart 2024
- Beheersplan, ontvangen op 11 maart 2024
- Berekening - Constructie - project. nr. M23-326, documentnr. M23-326sb-02-13mrt2024, revisie 02, datum 13-03-2024, ontvangen op 14 maart 2024
- Tekening - Constructie - project. nr. M23-326, blad nr. 1, wijziging B, datum gewijzigd: 13-03-2024 ontvangen op 14 maart 2024

Bijlage

- Zienswijzeverslag (Nota van Zienswijze)

Onderdeel 1 :

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het veranderen van een bedrijfsgebouw in 6 appartementen aan de Rijksweg 106, 106 A, 106B, 106C, 106D en 106E te Velden.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Venlo' van rechtswege ontstaan op 1 januari 2024, onderdeel 'bestemmingsplan Velden-Hasselderheide (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2009)'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van het ter plaatse geldende omgevingsplan gemeente Venlo, onderdeel 'bestemmingsplan Velden-Hasselderheide'.

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

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Het bouwplan valt in een gebied waar een bijzonder welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE) heeft op 10 oktober 2023 advies uitgebracht.

"Kern Velden, Welstandsniveau: bijzonder.

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit.

Advies 10 oktober: Positief advies.

De aanvraag betreft het veranderen van een bedrijfsgebouw in 6 appartementen.

Dit bouwplan werd eerder als principeverzoek beoordeeld door de AWE, echter wijkt het ontwerp nu iets af van het principeverzoek door de vergroting van de opbouw aan de achterzijde. De uitbreiding aan de achterzijde is echter een verbetering ten opzichte van de huidige situatie en is in volume passend bij het gebouw. De uitbreiding aan de achterzijde ligt terug ten opzichte van de zijgevel(s). De commissie kan instemmen met het gekozen kleur- en materiaalgebruik. Daarom een positief advies".

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.

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

Op de locatie van de aanvraag bestaat een redelijk vermoeden van bodemverontreiniging.

De huidige bebouwing zal deels worden gesloopt, waarna nieuwbouw zal plaatsvinden. Daarnaast zullen er in de toekomst structureel (minstens 2 uur per dag) mensen op de locatie verblijven, waar dat nu (deels) nog niet het geval is. Daarom is eveneens inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk.

In dit geval is al bekend dat op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is. Deze bodemverontreiniging is in het verleden beschikt als 'ernstig en urgent'. Op de locatie is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740/NTA 5755, voorafgegaan met een vooronderzoek conform NEN 5725. Uit het ingediende bodemonderzoek (Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek Rijksweg 106 Velden, HMB B.V., kenmerk: 22318701A-2, d.d. 29 september 2023) blijkt dat plaatselijk (deellocaties D en G) sterk verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten (BTEXN) in zowel grond als grondwater zijn aangetoond. De (sterke) verontreiniging is vermoedelijk veroorzaakt door lekkages aan het voormalige tankcluster. Gelet op de oorzaak en eerder uitgevoerde onderzoeken wordt verwacht dat de betreffende verontreiniging is ontstaan vóór 1987.

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Er is al een saneringsplan ingediend (Saneringsplan Rijksweg 106 Velden, HMB B.V., kenmerk: 22318702F, d.d. 14 december 2023) bij de Melding van de Wetbodembescherming, bij de gemeente Venlo geregistreerd onder nummer Z2023-02973. Op 20 maart 2024 heeft het bevoegd gezag middels het verlenen van de 'Beschikking Wet Bodembescherming Rijksweg 106 Velden' ingestemd met het saneringsplan.

Algemeen

Bij werkzaamheden onder maaiveld waarbij grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht, of als er grond wordt aangevoerd, moet naast bovengenoemde sanering rekening worden gehouden met de bepalingen uit de Omgevingswet.

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. de stukken van de breedplaatvloer en voor de uitvoering moet de draagkracht van de grond nog gecontroleerd worden.
- Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk Z2023-01022. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens door de constructeur van de gemeente Venlo.

Onderdeel 2 :

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het veranderen van een bedrijfsgebouw in 6 appartementen aan de Rijksweg 106, 106 A, 106B, 106C, 106D en 106E te Velden.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het omgevingsplan gemeente Venlo (van rechtswege ontstaan op 1 januari 2024), onderdeel 'bestemmingsplan Velden-Hasselderheide (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2009)'.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van het omgevingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf' en 'Verkeer' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder milieucategorieën 1 en 2 en een bedrijfswoning.

Strijdigheden

Het veranderen van een bedrijfsgebouw in 6 appartementen is in strijd met de regels van het omgevingsplan, omdat:

- de voor bedrijf aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2.
Het betreft hier het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming voor de realisatie van 6 appartementen met bijbehorende tuinen en dakterrassen en 6 garageboxen met carports.
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijfswoning' een bedrijfswoning mag worden opgericht. De aanduiding is aanwezig, maar de 6 appartementen met bijbehorende tuinen en dakterrassen kunnen niet worden gezien als een bedrijfswoning.
- er bijgebouwen mogen worden opgericht bij bedrijfswoningen. Echter worden er bijgebouwen opgericht bij de 6 appartementen.
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 meter. De hoogte van de afscheiding van het dakterras is 4,3 meter.
- de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd zijn voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. De voorgevel ligt binnen de bestemming 'Verkeer'. Dit is echter een bestaande situatie (minimale uitbreiding ter plaatse van penantjes bij de voordeur).

Opheffen van de strijdigheden

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

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

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het omgevingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid 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 omgevingsplan 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 'Rijksweg 104B-106 Velden', opgesteld door adviesbureau Beusmans & Jansen d.d. 5 maart 2024. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat er vanuit het oogpunt van parkeren, milieu, bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, kabels en leidingen, gebieds- en soortenbescherming, archeologie en cultuurhistorie, duurzaamheid geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de ruimtelijke structuurvisie Venlo.

Deze onderbouwing (en de bijlagen) maakt onderdeel uit van dit besluit.

Aanvullende aspecten

Wonen

Vanuit wonen bestaan er op basis van de Woonvisie en de Dynamische woningbouwprogrammering geen bezwaren op voorwaarde dat het gebruik voor kamerbewoning / kamerverhuur uitgesloten is. Dit is als voorschrift verbonden aan het besluit.

Economie

Vanuit economisch oogpunt wordt het niet bezwaarlijk geacht dat een solitaire (industriële) bedrijfsbestemming in de woonkern van Velden wordt gewijzigd. Door het bedrijfsgebouw te veranderen in 6 appartementen (met bijgebouwen) wordt er voorzien in het saneren van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie.

Procedurale aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 19 april 2024 tot en met 30 mei 2024 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 het zienswijzenverslag.

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 2016-2021, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2016 en de dynamische woningbouwprogrammering. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit besluit heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 19 april 2024 tot en met 30 mei 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van een beschikking hogere waarden op grond van artikel 83 Wet geluidhinder.

Deze beschikking is apart als bijlage opgenomen. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan. 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.

- Het gebruik van de appartementen voor kamerbewoning / kamerverhuur is uitgesloten.