

ons kenmerk Z2023-01435  
behandeld door M.J.H. Derksen  
doorkiesnummer 06-81884687  
e-mail m.derksen@venlo.nl  
besluitdatum 14 mei 2024

**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

Op 22 september 2023 hebben wij van SATIJNplus Architecten B.V. namens Venterra B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 46 levensloopbestendige appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Willem de Zwijgerstraat 50 tot en met 140 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 het omgevingsplan (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**

1. 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;
2. Dat op basis van de Vormrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 3) voor de planontwikkeling geen milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

### **Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden**

Bij de aanvraag is een berekening overgelegd van de bouw- en gebruiksfase op basis van de AERIUS Calculator (versie 2023). 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](http://www.overheid.nl), te raadplegen via de gemeentelijke website <https://www.venlo.nl/official-bekendmakingen> en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Wij hebben de aanvraag voor advies verzonden aan onderstaande aangewezen adviseur(s) vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid:

- Veiligheidsregio Limburg-Noord.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft in het kader van de verantwoording groepsrisico op 26 oktober 2023 een advies uitgebracht op de aanvraag. Voor een beschouwing daarvan verwijzen wij naar onderdeel 2 van dit besluit.

### **Zienswijzen**

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 29 maart tot en met 10 mei 2024. 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**

Dit besluit treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Dit besluit ligt ter inzage op 17 mei 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.

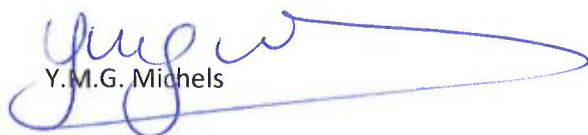
U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via [www.rechtspraak.nl/bestuursrecht](http://www.rechtspraak.nl/bestuursrecht). Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

**Bijbehorende documenten**

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

Venlo, 14 mei 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 14 mei 2024 voor het project het oprichten van 46 appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Willem de Zwijgerstraat 50 tot en met 140 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 omgevingsplan.
- Onderdeel 3: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

## **Bijbehorende stukken**

1. Aanvraag omgevingsvergunning ontvangen op 22 september 2023 (de activiteit 'werk of werkzaamheden' is per mail van 26 maart 2024 ingetrokken).
2. Tekening - Gebruiksfuncties B-N500 ontvangen op 26 januari 2024
3. Tekening - Gebruiksoppervlakte N-N501 ontvangen op 26 januari 2024
4. Tekening - Verblijfs-gebied B-N502 ontvangen op 26 januari 2024
5. Tekening - Verblijfsruimte B-N503 ontvangen op 26 januari 2024
6. Tekening - Principe rioleringsplan ontvangen op 26 januari 2024
7. Tekening - Gevelaanzichten B-N200 ontvangen op 26 januari 2024
8. Tekening - Ruimtefunctie A-N504 ontvangen op 26 januari 2024
9. Tekening - Doorsnede A-A\_B-B\_C-C en D-D - A-N300 ontvangen op 26 januari 2024
10. Tekening - Situatie - Nieuwe toestand N014 ontvangen op 26 januari 2024
11. Tekening - Bouwplaatsinrichting ontvangen op 26 januari 2024
12. Tekening - Doorsnede A-A\_B-B\_C-C en D-D B-N300 ontvangen op 26 januari 2024
13. Tekening - Principe details A-N402 ontvangen op 26 januari 2024
14. Tekening - Ruimtefuncties B-N504 ontvangen op 26 januari 2024
15. Tekening - Detail aanduiding B-N400 ontvangen op 26 januari 2024
16. Tekening - Dakaanzicht B-N104 ontvangen op 26 januari 2024
17. Tekening - Plattegrond Derde verdieping B-N103 ontvangen op 26 januari 2024
18. Tekening - Plattegrond - Tweede verdieping B-N102 ontvangen op 26 januari 2024
19. Tekening - Plattegrond - Stramienplan B-N030 ontvangen op 26 januari 2024
20. Tekening - Verblijfsruimte A-N503 ontvangen op 26 januari 2024
21. Tekening - Gebruiksfuncties A-N500 ontvangen op 26 januari 2024
22. Tekening - Plattegrond - Eerste verdieping B ontvangen op 26 januari 2024
23. Tekening - Plattegrond - Begane grond B-N100 ontvangen op 26 januari 2024
24. Tekening - Verblijfsgebied tek.nr A-N502 ontvangen op 26 januari 2024
25. Tekening - Plattegrond vierde verdieping A-N104 ontvangen op 26 januari 2024
26. Tekening - Detail aanduiding A-N400 ontvangen op 26 januari 2024
27. Tekening - Plattegrond Eerste verdieping A-N101 ontvangen op 26 januari 2024
28. Tekening - Plattegrond tweede verdieping A-N102 ontvangen op 26 januari 2024
29. Tekening - Dakaanzicht - A-N105 ontvangen op 26 januari 2024
30. Tekening - Principe details A-N401 ontvangen op 26 januari 2024
31. Tekening - Ondergrondse Situatie -F-01 ontvangen op 26 januari 2024
32. Tekening - Begane grond Klaver A-N100 ontvangen op 22 september 2023
33. Tekening - Tijdelijk Verkeersplan ontvangen op 22 september 2023
34. Tekening - Plattegrond derde verdieping A-N103 ontvangen op 26 januari 2024

35. Tekening - Gevelaanzichten A-N200 ontvangen op 26 januari 2024
36. Tekening - Bovengronds-F-01 ontvangen op 26 januari 2024
37. Tekening - Stramienplan Klaver ontvangen op 22 september 2023
38. Reactie op bevindingen ontvangen op 26 januari 2024
39. Berekening - Bergingsberekening ontvangen op 17 oktober 2023
40. Berekening - Milieuprestatieberekening ontvangen op 26 januari 2024
41. Berekening - Bouwbesluit B-N507 ontvangen op 26 januari 2024
42. Berekening - Bouwbesluit A-N507 ontvangen op 26 januari 202
43. Rapport - Geluiduitstraling warmtepompen ontvangen op 22 september 2023
44. Rapport - BLVC-plan ontvangen op 22 september 2023
45. Rapport - MPG Klaver ontvangen op 22 september 2023
46. Rapport - Energieprestatieberekeningen Klaver ontvangen op 22 september 2023
47. Rapport - Energieprestatieberekeningen Kamille ontvangen op 22 september 2023
48. Rapport - bouwakoestiek ontvangen op 22 september 2023
49. Rapport - Veiligheid- en Gezondheidsplan (Ontwerp) ontvangen op 22 september 2023
50. Rapport - Flora en Faunaonderzoek (vleermuizen) ontvangen 4 oktober 2023
51. Rapport - Ruimtelijke onderbouwing ontvangen op 19 maart 2024
52. Bijlage 1: Rapport - Brandveiligheid (GBB) ontvangen op 26 januari 2024
53. Bijlage 2: Rapport - Toets Ladder Duurzame Verstedelijking ontvangen op 26 januari 2024
54. Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling ontvangen op 26 januari 2024
55. Bijlage 4: Rapport - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ontvangen op 26 januari 2024
56. Bijlage 5: Rapport – Geluidwerende voorzieningen ontvangen op 26 januari 2024
57. Bijlage 6: Rapport - Bodem verkennend onderzoek ontvangen op 26 januari 2024
58. Bijlage 7: Verantwoording groepsrisico ontvangen op 26 januari 2024
59. Bijlage 8: Berekening hoogte groepsrisico ontvangen op 26 januari 2024
60. Bijlage 9: Advies VRLN ontvangen op 26 januari 2024
61. Bijlage 10: Archeologisch onderzoek (BO+IVO) ontvangen op 26 januari 2024
62. Bijlage 11: Stikstofonderzoek
63. Bijlage 12: QuickScan natuurwetgeving ontvangen op 22 september 2023
64. Bijlage 13: Verslag omgevingsdialoog ontvangen op 26 januari 2024

## **Onderdeel 1:**

### **Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

#### **Inhoud aanvraag**

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 46 levensloopbestendige appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Willem de Zwijgerstraat 50 tot en met 140 te Venlo.

#### **Overwegingen**

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

#### **Bestemmingsplan**

Ter plaatse geldt het omgevingsplan gemeente Venlo, onderdeel bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2013. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'.

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

#### **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 regulier welstandsbeleid van toepassing is. Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristiek van deze structurerende wijkontsluitingswegen.

De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 21 november 2023 advies uitgebracht:

*'Het betreft de realisatie van twee appartementencomplexen bestaande uit 46 woningen. Er is een combinatie voorzien van koop- en huurwoningen, met tussen gelegen parkeervoorzieningen en een groeninrichting van het binnenterrein.'*

*De commissie heeft het voorafgaande principeverzoek op d.d. 17 juli 2023 beoordeeld. Het plan is verder uitwerkt conform de eerder gemaakte opmerkingen. De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige uitwerking en 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**

Volledig uitgewerkte constructiestukken ontbreken nog bij de aanvraag. De ingediende stukken zijn op hoofdlijnen gezien en er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de constructie op deze manier is uit te voeren. De definitieve controle kan pas plaatsvinden nadat de definitieve en uitgewerkte constructiestukken zijn ingediend. 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.

#### **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 vóór aanvang van de werkzaamheden dienen de onderstaande stukken aanwezig te zijn bij het team Bouwen en Milieu. De stukken moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via [info@venlo.nl](mailto:info@venlo.nl), onder vermelding van het kenmerk Z2023-01435. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken door de constructeur van de gemeente Venlo.
  1. Een definitief grondonderzoeksrapport met funderingsadvies;
  2. Een rapport van de akoestische doormeting van de funderingspalen inclusief conclusie en eventueel te treffen maatregelen en aanbevelingen;
  3. Inmeetgegevens van de funderingspalen en bepaling van de eventuele paalmisstanden inclusief berekeningen en tekeningen van te treffen voorzieningen c.q. constructieve aanpassingen;
  4. Gedetailleerde (definitief) uitgewerkte constructieve berekeningen voorzien van belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk, alsmede het bouwwerk als geheel, inclusief de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
  5. Gedetailleerde definitieve tekeningen van de hoofdconstructie, afgestemd op de definitieve berekeningen;
  6. Gedetailleerde tekeningen en berekeningen van de funderingsconstructie poeren, balken en funderingspalen;
  7. Gedetailleerde tekeningen en berekeningen van de constructie en/of constructieve voorzieningen, waaruit blijkt dat (voortschrijdend) bezwijken ten gevolge van botsbelastingen door een aanrijding door voertuigen wordt voorkomen;
  8. Tekeningen en berekeningen van de begane grondvloer (geïsoleerde kanaalplaatvloer);
  9. Tekeningen en berekeningen van de 1e verdiepingvloer (breedplaatvloer dik 250 mm);
  10. Tekeningen en berekeningen van de 2e verdiepingvloer (breedplaatvloer dik 250 mm);
  11. Tekeningen en berekeningen van de 3e verdiepingvloer (breedplaatvloer dik 250 mm);
  12. Tekeningen en berekeningen van de 4e verdiepingvloer (breedplaatvloer dik 250 mm);
  13. Tekeningen en berekeningen van de platdakvloer (breedplaatvloer dik 250 mm);
  14. Tekeningen en berekeningen van prefab stalen/betonnen lateien inclusief bepaling van de opleggingen en eventuele ophangconstructies;
  15. Tekeningen en berekeningen van prefab stalen/betonnen lateien inclusief bepaling van de opleggingen en eventuele ophangconstructies;

16. Tekeningen en berekeningen van de geveldraggers inclusief bepaling van de opleggingen en eventuele ophangconstructies;
17. Gedetailleerde tekeningen en berekeningen van de isokorf verankeringen;
18. Tekeningen en berekeningen van de prefab betonnen trappen, bordessen, balkonplaten;
19. Tekeningen en berekeningen van de dakvloer van de liftschachten.

Rapporten, tekeningen en berekeningen dienen allen gebaseerd te worden op de huidig geldende voorschriften.

## **Onderdeel 2:**

### **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een omgevingsplan.**

#### **Inhoud aanvraag**

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 46 levensloopbestendige appartementen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Willem de Zwijgerstraat 50 tot en met 140 te Venlo.

#### **Overwegingen**

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

#### *Beoordeling ruimtelijk kader*

Ter plaatse geldt het omgevingsplan gemeente Venlo, onderdeel bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2013. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'.

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

#### *Strijdigheden*

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

1. Artikel 4.1 stelt dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd zijn voor de onder a t/m p. genoemde bestemmingen. Het oprichten van twee appartementencomplexen valt daar niet onder.
2. Artikel 4.2.1 sub a. stelt dat een gebouw uitsluitend mag worden gebouwd binnen het bouwvlak. De appartementencomplexen liggen gedeeltelijk buiten het bouwvlak.
3. Artikel 4.2.1 sub c. stelt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter. De appartementencomplexen hebben een hoogte van ca. 13,6m en 16,7m.
4. Artikel 4.5 sub b. stelt dat wonen in elk geval wordt gerekend tot een gebruik, strijdig met deze bestemming.
5. Artikel 8.1 stelt dat de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd zijn voor de onder a. t/m l. genoemde bestemmingen. Het oprichten van twee appartementencomplexen valt daar niet onder.
6. Artikel 8.2.1 sub a stelt dat op of in deze gronden uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mogen worden gebouwd.

#### *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:

1. het omgevingsplan 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 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 'Woongebouwen Pastoor Stassenstraat Blerick Gemeente Venlo', opgesteld door adviesbureau Beusmans & Jansen d.d. 19 maart 2024. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Op een aantal aspecten uit de ruimtelijke ordening wordt hieronder kort ingegaan. Voor een volledige en overige beschouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen.

#### Archeologie

Op basis van de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaart 2015 van de gemeente Venlo is gebleken dat het projectgebied op gronden gerealiseerd wordt waarvoor een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Het realiseren van bouwwerken - zonder voorafgaand archeologisch onderzoek - is op gronden met een hoge of middelhoge archeologische waarde alleen mogelijk indien het projectgebied kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> en de verstoringsdiepte niet lager is dan 40 cm -mv.

Bij de aanvraag is in bijlage 10 een archeologisch rapport opgenomen ('Rapport archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Pastoor Stassenstraat 51, te Blerick in de gemeente Venlo', auteur: A.H. Schutte, Econsultancy rapport 22641.001, versie 1, 08-09-2023').

Uit de boringen blijkt dat buiten de bestaande bebouwing de bodem in het plangebied verstoord is. Er is sprake van een opgebrachte laag direct op de C-horizont. De top van de C-horizont bevindt zich op circa 55 tot 120 cm onder maaiveld. Ter plaatse van de bebouwing moet dezelfde of een sterkere mate van verstoring aanwezig zijn.

Wegens de geconstateerde bodemverstoring adviseert het bureau om het plangebied vrij te geven. Dit advies wordt door de gemeente overgenomen als selectiebesluit. Het aspect archeologie speelt dus verder geen rol meer bij dit plan.

#### Parkeren

Bij het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van de publicatie 381 van het CROW: "Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen" (december 2018). De parkeernorm voor sociale huurappartementen en betaalbare koopappartementen op een schil van het centrum ligt tussen de 0,8 en 1,6 pp/woning. Uitgaande van een parkeernorm van 1,3 pp/appartement (inclusief bezoek) zijn er 60 parkeerplaatsen nodig. Het project voorziet in 46 parkeerplaatsen op eigen terrein (dus 1 parkeerplaats per appartement). De overige 14

parkeerplaatsen (met name bezoekers) zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen in de aangrenzende openbare ruimte (met name de Stadhoudersstraat, Prins Mauritsstraat en Lodewijk Nassaustraat). Dit gebied biedt voldoende capaciteit om dit op te vangen.

### Geluid

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage wegverkeerslawaaï "Appartementen Pastoor Stassenstraat 51 te Blerick met kenmerk Rm230166abAO d.d. 23-06-2023". Het rapport is beoordeeld en akkoord bevonden. Uit de resultaten blijkt dat bij de woningen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Aan het plan kan medewerking worden verleend door een hogere geluidbelasting vast te stellen door middel van een beschikking hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat door het nemen van maatregelen kan worden voldaan aan het vereiste binnenniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012.

### *Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder*

De beschikking hogere waarden is een apart besluit en wordt gelijktijdig met het besluit omgevingsvergunning bekendgemaakt en ter inzage gelegd.

Op grond van het bovenstaande, bestaan er vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaren tegen het aangevraagde project.

### Externe Veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen en regelingen hiervoor staan beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Regeling Basisnet en Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

### Bevindingen

Het aspect externe veiligheid is beschreven in paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit besluit. Het groepsrisico is verantwoord in bijlage 7 en 8 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. In de omgeving van het plangebied liggen de Maas, de A73/A74 en een LPG-tankstation.

#### *Plaatsgebonden risico (PR-contour)*

Het plangebied ligt niet binnen de  $PR10^{-6}$  contour van de risicobronnen in de omgeving. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering.

#### *Groepsrisico*

Als vermeld is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas, A73/74 en het LPG-tankstation. Ten behoeve van de aanvraag is het groepsrisico onderzocht.

#### *Verantwoording groepsrisico*

Vanwege de verantwoording van het groepsrisico is advies gevraagd bij de Veiligheidsregio Limburg Noord. Dit advies is op 26 oktober 2023 ontvangen.

In de ruimtelijke onderbouwing en de bijhorende bijlagen 7 en 8 is, met inachtneming van het advies van de Veiligheidsregio, het groepsrisico verantwoord:

- In verband met de ligging van LPG-tankstation ten opzichte van het beoogde initiatief is het groepsrisico berekend (bijlage 8 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing). Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico in de beoogde situatie marginaal toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. De normwaarde neemt toe van 0.80 naar 0.83. De hoogte van het groepsrisico blijft daarmee binnen de oriëntatiewaarde (1.0).
- Gezien de afstand van het plangebied tot de verschillende risicobronnen is het toxisch scenario (A73/A74 en Maas) en een BLEVE (Lpg-tankstation) relevant en zijn er effecten te verwachten voor het plangebied. Hiervoor zijn de volgende maatregelen toegepast in het planontwerp:
  - o Centrale afgrenzing van het luchtcirculatiesysteem;
  - o De gevelopeningen aan de risicozijde (LPG-tankstation) zijn zoveel mogelijk verkleind.
  - o Beglazing aan de risicozijde wordt zodanig uitgevoerd zodat scherfwerking wordt voorkomen (klasse P2A conform NEN 356) met een flexibele vassing van het glas in de constructie;
  - o Gevels aan de risicozijde worden voorzien van ontbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse 2 zoals bedoeld in de NEN-6065.
  - o De bewoners worden middels een instructiekaart op de hoogte gesteld van risico's uit de omgeving en de aanwezige voorzieningen in het gebouw.

Verder constateert de Veiligheidsregio dat in de omgeving voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn, de bewoners en bezoekers in het plangebied naar verwachting overwegend zelfredzaam zijn, dat personen in het gebouw voldoende bescherming biedt en dat van de risicobron af gevlucht kan worden en dat er gesteld kan worden dat geen overschrijding van de opkomsttijd van 8 minuten zal zijn.

Gezien het bovenstaande is het groepsrisico voldoende verantwoord. Niettemin kunnen de beschouwde risicobronnen in relatie tot het plan leiden tot ongevallen met grote gevolgen.

De geadviseerde maatregelen bevorderen de zelfredzaamheid in het plangebied en kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheers- of bestrijdbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van de veiligheid verhogende maatregelen een positief effect zal hebben, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen waarbij slachtoffers kunnen vallen (restrisico).

### ***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 2021-2026, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 december 2021 en de dynamische woningbouwprogrammering. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

### ***VORM-vrije m.e.r.-beoordeling***

Een milieueffectenrapportage is bij de voorbereiding van bepaalde plannen en besluiten verplicht en een middel om de nadelige gevolgen voor het milieu in beeld te krijgen alsmede om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven.

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectenrapport verplicht is (onderdeel C van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r.) en activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt (onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r.). De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject dat genoemd is in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.:

*Drempelwaarden bij een stedelijk ontwikkelingsproject ingevolge onderdeel D van het Besluit m.e.r.:*

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De beoogde oprichting van 46 appartementen blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden. Echter, op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Uit dit gewijzigde Besluit m.e.r. volgt dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling ook nodig is als een voorgenomen activiteit op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. staat, maar (ver) beneden de drempelwaarde. Dit betekent dat voor alle activiteiten op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing kan zijn.

Bij de aanvraag is een 'VORM-vrije m.e.r.-beoordeling woningbouw Pastoor Stassenstraat 51 Blerick, gemeente Venlo', d.d. 15 september 2023 (bijlage 3) gevoegd waar aan de hand van (wettelijke criteria) 'kenmerken van de activiteit', 'plaats waar de activiteit wordt verricht' en 'kenmerken van de gevolgen van de activiteit' is onderzocht of als gevolg van de ontwikkeling al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Aan de hand van deze beoordeling hebben wij

besloten dat ten gevolge van deze aanvraag de milieueffecten niet van dien aard zijn dat er bij de aanvraag een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Voor een volledige beschouwing hiervan verwijzen wij naar de genoemde bijlage (bijlage 3).

**Conclusie**

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

### **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 twee in- en uitritten. Een aan de Willem de Zwijgerstraat (uitrit) en een aan de Stadhoudersstraat (inrit). Verder voorziet de aanvraag in een zestal haakspaarkeervakken aan de Stadhoudersstraat die vanuit de openbare weg te benaderen zijn. Voor een uitwerking daarvan wordt verwezen naar de 'Tekening - Bovengronds-F-01' welke onderdeel uitmaakt van het besluit.

#### **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 in deze beleidsregel is aangegeven dat een aanvraag om een omgevingsvergunning onder andere moet worden geweigerd indien de belangen onder a tot en met d worden geschaad. Ingevolge de beleidsregel zijn twee in- en uitritten van minimaal 3 en maximaal 6 meter toegestaan. De aangevraagde in- en uitrit hebben een breedte van 4 meter en past daarmee binnen de beleidsregel (a). Verder is niet gebleken dat de belangen genoemd onder b tot en met d worden geschaad.

Wat betreft de zes parkeerplaatsen aan de Stadhoudersstraat het volgende. Omdat het parkeerplaatsen betreft die tevens gebruikt worden als erfontsluiting wordt niet voldaan aan de maximaal toegestane breedte van een inrit/uitweg uit de beleidsregel. De totale breedte is namelijk ca. 15 meter terwijl strikt genomen maximaal 6 meter is toegestaan. De parkeerplaatsen zijn nodig voor het initiatief. De ontsluiting vindt plaats aan de Stadhoudersstraat. Dit betreft een rustige straat die hoofdzakelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en waar reeds meerdere (haaks)parkeervakken aanwezig zijn. Vanuit verkeersveiligheid bestaat hiertegen dan ook geen bezwaar.

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.