



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2023-0129
behandeld door J.G.M. Koppers - Kusters
Telefoonnummer +31 77 3596494
e-mail j.kusters@venlo.nl
besluitdatum 2 december 2024
bijlage 1

onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 7 februari 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen Verheijen-Smeets Architecten B.V. namens Emenef B.V voor het veranderen van een kantoor in 4 appartementen, het oprichten van 6 woningen aan de Molièrelaan 176, 178, 180 en 182 en Goethelaan 65 t/m 75 (oneven) te Venlo.

Activiteit

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 1.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een 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

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, te raadplegen via de gemeentelijke website <https://www.venlo.nl/officiële-bekendmakingen> en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 1 augustus 2024 tot en met 11 september 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 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 6 december 2024 tot en met 16 januari 2025.

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 inwerking 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, 2 december 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 2 december 2024 voor het project het veranderen van een kantoor in 4 appartementen, het oprichten van 6 woningen aan de Moliërelaan 176, 178, 180 en 182 en Goethelaan 65 t/m 75 (oneven) te Venlo.

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 omgevingsvergunning, ontvangen op 7 februari 2023
- Tekening - Plattegrond - Gevels - Doorsneden (bestaand), tekening nr. KE49-H01, datum: 27-07-2022, ontvangen op 7 februari 2023
- Tekening - Bestektekening - Bouwbesluit, tekening nr. KE49-B03, datum: 07-02-2023, ontvangen op 7 februari 2023
- Tekening - Bestektekening - Riolering, tekening nr. KE49-B04, datum: 07-02-2023, ontvangen op 7 februari 2023
- Tekening - Situatie, tekening nr. KE49-S01A, datum: 15-07-2024, ontvangen op 16 juli 2024
- Tekening - Constructie – Appartementen, ontvangen op 7 februari 2023
- Tekening - Constructie - Dakvloer - Kapplan - Verdiepingsvloer – Woningen, ontvangen op 7 februari 2023
- Tekening - Constructie - fundering en begane grondvloer – Woningen, ontvangen op 7 februari 2023
- Rapport - Funderingsadvies, GA222391.R01.v1.0 – 6 januari 2023, ontvangen op 7 februari 2023
- Berekening - Constructie – Hoofberekening 01, ontvangen op 7 februari 2023
- Berekening - Constructie – Hoofberekening 02 voorlopig, ontvangen op 7 februari 2023
- Berekening - MPG, ontvangen op 7 februari 2023
- Berekening - Spuicapaciteit, ontvangen op 7 februari 2023
- Berekening - Ventilatie, datum 6-6-2023, ontvangen op 7 februari 2023
- Rapport - Controle - Equivalent Daglichtoppervlak, ontvangen op 7 februari 2023
- Bijlage - Watertoets, kenmerk: VNO166, datum: 25-07-2024, ontvangen op 26 juli 2024
- Afkoppelbeslisboom, ontvangen 7 februari 2023
- Rapport - Akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaaï, projectnummer 0478587, definitief revisie 02, 16 juli 2024, ontvangen op 26 juli 2024
- Rapport - Beschouwing Externe veiligheid, projectnummer 0478587.100, datum 17 juni 2022, ontvangen op 7 februari 2023
- Rapport - Quicksan Ecologische Waarden, ontvangen op 7 februari 2023
- Rapport - Historisch bodemonderzoek, kenmerk: 22274501H, datum rapport: 16 augustus 2022, ontvangen op 26 juli 2024
- Verslag - Omgevingsdialoog, ontvangen op 7 februari 2023
- Beheersplan, ontvangen op 7 februari 2023
- Rapport - Aerijs-berekening, ontvangen op 7 februari 2023
- Rapport - BENG Berekening - Woning 1, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - BENG Berekening - Woning 2, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - BENG Berekening - Woning 3, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - BENG Berekening - Woning 4, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - BENG Berekening - Woning 5, ontvangen op 8 februari 2023

- Rapport - BENG Berekening - Woning 6, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - BENG Berekening – Appartementen, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - energielabel - Woning 1, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - energielabel - Woning 2, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - energielabel - Woning 3, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - energielabel - Woning 4, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - energielabel - Woning 5, ontvangen op 8 februari 2023
- Rapport - energielabel - Woning 6, ontvangen op 8 februari 2023
- Tekening - Plattegronden, tekening nr. KE49-B01 B, gewijzigd:15-07-2024, ontvangen op 16 juli 2024
- Tekening - Gevel(s) - Doorsneden, tekening nr. KE49-B02 A, gewijzigd: 07-06-2023, ontvangen op 10 juli 2023
- Tekening - Bestektekening Uitbouw Type 1 en Type 2, tekening nr. KE49-B05 A, gewijzigd: 07-06-2023, ontvangen op 10 juli 2023
- Tekening - Details, tekening nr. KE49-B06, datum: 07-06-2023, ontvangen op 10 juli 2023
- Tekening - Constructie - fundering (Funderingstekening_huidge_bebouwing_Van_de_Laar _ 9jun1980), ontvangen op 18 oktober 2023
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, dossier: R2022-006-01, datum: 26 juli 2024, status: definitief, ontvangen op 26 juli 2024

Bijlage

- Nota van beantwoording zienswijzen

Onderdeel 1 :

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het veranderen van een kantoor in 4 appartementen, het oprichten van 6 woningen aan de Molièrelaan 176, 178, 180 en 182 en Goethelaan 65 t/m 75 (oneven) te Venlo.

Overwegingen

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

Omgevingsplan

Ter plaatse geldt het omgevingsplan gemeente Venlo, van rechtswege ontstaan op 1 januari 2024, onderdeel 'Bestemmingsplan Stadsdeel Blerick (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2013)', hierna te noemen omgevingsplan.

Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan ter plaatse van de 6 (senioren)woningen de enkelbestemming 'Sport' met de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' en 'vrijwaringszone - weg'.

Bij de 4 (senioren)appartementen geldt de bestemming 'Dienstverlening' met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'.

Daarnaast geldt ter plaatse het "parapluplanbestemmingsplan kamerbewoning" (vastgesteld 25 november 2020) en "paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen" (vastgesteld 25 november 2020).

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van het omgevingsplan.

De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft veranderen van een kantoor in 4 appartementen, het oprichten van 6 woningen, automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van het omgevingsplan. 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 omgevingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan valt binnen een gebied dat in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 is aangewezen als een welstandsvrij gebied. De welstandscriteria zijn daarom niet van toepassing op dit bouwplan.

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 en onder de voorwaarde dat een bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 wordt ingediend. Om de veiligheid te kunnen waarborgen is dit als voorschrift opgenomen.

Bouwverordening Venlo

De Bouwverordening Venlo is niet aanvullend van toepassing op dit bouwplan. Het bouwplan is dan ook niet getoetst aan de bepalingen uit deze bouwverordening.

Wet bodembescherming

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

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

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

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het bouwen van een bouwwerk:

Een gedeelte van de locatie heeft momenteel de bestemming 'dienstverlening' en een gedeelte heeft de bestemming 'sport'. Indien de bestemming van de locatie wijzigt naar 'wonen', dan is er vanuit het oogpunt van bodem sprake van een verschuiving naar een gevoeliger bestemming, waardoor inzicht in de bodemkwaliteit vereist is. Bovendien verblijven er na de verbouwing / nieuwbouw structureel (dagelijks 2 of meer uur per dag) mensen waar voorheen (deels) geen sprake van was.

Ingestemd kan worden met het gestelde in de bodemparagraaf (4.1, pag. 29) van de Ruimtelijke onderbouwing 'Bouwplan "Residentie Molièrelaan" Molièrelaan 176/Goethelaan te Blerick Gemeente Venlo' (City planning advies, rapportnr. 2022-006-01, d.d. 14 juni 2023).

Uit het ingediende bodemonderzoek (vooronderzoek Molièrelaan 176 Venlo HMB, 2274501H, d.d. 16 augustus 2022) blijkt dat de locatie als onverdacht voor bodemverontreiniging kan worden beschouwd. Derhalve kunt u in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel gebruiken en kan verder bodemonderzoek achterwege blijven.

Voor de onderhavige aanvraag dient u:

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

Op 14 juni 2023 heeft HMB, in uw opdracht, middels een brief (kenmerk 2274501H/B01, d.d. 14 juni 2023) schriftelijk kenbaar gemaakt dat u gebruik wenst te maken van de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel. Hiervoor gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de Nota bodembeheer. Verder bodemonderzoek kan (vooralsnog) achterwege blijven.

Indien bij de bouw of de inrichting van het terrein grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd (bijvoorbeeld bij het verwijderen van vloeren of het aanleggen van kabels en leidingen), dient u rekening te houden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

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

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage moeten bij het Team Bouwen en Milieu aanwezig zijn: team
 - Constructieve gegevens (berekeningen en tekeningen) van prefab onderdelen zoals de vloeren (met leidingen in de vloeren) en gegevens van systeemdaken, prefab betonconstructies en staalconstructies, bijvoorbeeld ook werktekeningen (indien van toepassing) en mogelijke berekening ten behoeve van verbindingen en wapeningsgegevens.
- Er moeten bijvoorbeeld nog constructieve stukken ingediend worden van:
- De 1ste verdiepingsvloer (breedplaatvloeren)
 - De prefab betonlateien
 - De staalconstructies met verbindingen (berekeningen en werktekeningen) en voetplaten met ankerplan, en dergelijke.
- Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten worden ingediend via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk Z2023-02085. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens 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 teambouwenmilieu@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk Z2023-02085. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van het plan.

Onderdeel 2 :

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het veranderen van een kantoor in 4 appartementen, het oprichten van 6 woningen aan de Molièrelaan 176, 178, 180 en 182 en Goethelaan 65 t/m 75 (oneven) 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, van rechtswege ontstaan op 1 januari 2024, onderdeel 'Bestemmingsplan Stadsdeel Blerick (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2013)', hierna te noemen omgevingsplan.

Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan ter plaatse van de 6 (senioren)woningen de enkelbestemming 'Sport' met de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' en 'vrijwaringszone - weg'.

Bij de 4 (senioren)appartementen geldt de bestemming 'Dienstverlening' met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'.

Daarnaast geldt ter plaatse het "parapluplanbestemmingsplan kamerbewoning" (vastgesteld 25 november 2020) en "paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen" (vastgesteld 25 november 2020).

Strijdigheden

Het project is in strijd met de regels van het omgevingsplan, omdat:

- Op grond van artikel 6.1 de gronden met de bestemming "Dienstverlening" niet bestemd zijn voor wonen.
- Op grond van artikel 13.1 de gronden met de bestemming "Sport" niet bestemd zijn voor wonen.
- De zelfstandige woningen gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd worden en hiermee in strijd zijn met artikel 13.2.1.
- Een gedeelte van de woningen te dicht gelegen is bij een rijbaan en hierdoor in strijd is met gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - weg", onder artikel 34.6.1.

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 omgevingsplan.

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 afwijkmogelijkheid 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 aub 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Er kan medewerking worden verleend aan de aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de 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. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling past tevens binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, de Woonvisie 2021-2026 en de Dynamische Woningbouwprogrammering.

Ruimtelijke structuurvisie (2014)

De aanvraag heeft betrekking op een locatie binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. In het stedelijk gebied streven we naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door onder andere slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever passen we bestaande gebouwen of gebieden aan, dan dat we gaan uitbreiden. Dit initiatief past in deze lijn.

Woonvisie Venlo 2021-2026 (september 2021)

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

Afwegingskader woningbouwinitiatieven (januari 2017)

Dit initiatief is getoetst aan het in januari 2017 vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Het initiatief voldoet op de aspecten van het ruimtelijk kader (inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, hergebruik bestaand vastgoed, verdichten op een wenselijke plek, herontwikkeling rotte plek) en voor het volkshuisvestelijk kader (kwalitatieve woningbehoefte, gevarieerde wijkopbouw, levensloopbestendige woningen deels) in dermate dat daarmee een "uit te voeren" plan voorligt.

Dynamische woningbouwprogrammering (2011)

Het gaat feitelijk om het toevoegen van tien nieuwe woningen aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven, tenzij:

- het gaat om initiatieven in het centrum van Venlo;
- het gaat om herstructurering (uitgangspunt is reductie van het aantal woningen);
- het als woningbouw nodig is om in de eigen behoefte van het deelgebied te voorzien;
- er sprake is van uitruil met andere projecten waardoor een grotere bijdrage aan de doelen van de stad behaald kan worden.

Op basis van de Woonvisie en het Woningbehoefteonderzoek kunnen we concluderen dat dit initiatief een bijdrage levert om in de eigen behoefte van het deelgebied te voorzien, zeker omdat alle woningen levensloopbestendig uitgevoerd worden.

Stedenbouwkundige overwegingen

Het initiatief betreft de transformatie van een groot perceel aan de rand van de woonwijk Vossener. Het bestaande gebouw en perceel inzetten voor woningbouw kan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ten goede komen. De stedenbouwkundige opzet van het plan past goed in haar omgeving. De nieuwe grondgebonden woningen creëren een nieuwe straatwand met voorkanten gericht op de straat en het park. In de bestaande situatie is er veel bebouwing en verharding aanwezig, in de nieuwe situatie komt er aanzienlijk meer groen terug door realisatie van voor- en achtertuintjes. Het bestaande gebouw op de hoek krijgt een uitstraling passend bij de woonfunctie. De latere aanbouw wordt gesloopt en er ontstaat een goede hoeksituatie met een doorgaande groenstrook (voortuin) voor de bebouwing. Er is sprake van een integraal en samenhangend plan dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert en een meerwaarde vormt voor de buurt.

Overige aspecten

Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er vanuit het oogpunt van bodem, geluid, lucht, verkeer, milieu, externe veiligheid, archeologie en natuur geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Vrijwaringszone - weg

Het zuidelijk gedeelte van het besluitgebied is gesitueerd in een als "Vrijwaringszone – weg" aangeduid gebied, te weten in 'de 50 tot 100 meter zone' ten opzichte van de A73. In dit kader is Rijkswaterstaat per e-mail van 5 juli 2024 over het aangevraagde bouwplan gehoord. Per e-mail van 11 juli 2024 heeft Rijkswaterstaat te kennen gegeven dat er geen bezwaren tegen de aangevraagde omgevingsvergunning zijn.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 1 augustus 2024 tot en met 11 september 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 (zie bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen' bij dit besluit).

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van het Raadsbesluit van 25 maart 2015 'Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist', in werking getreden per 9 april 2015 met terugwerkende kracht tot en met 1 april 2015, is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk (artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 Bor).

Volgens dit besluit is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is en het een bouwplan betreft dat past binnen een ruimtelijk kader dat de raad heeft goedgekeurd, zoals een structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan, verkeer- en vervoerplan of woningbouwprogramma. Het bouwplan past binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014, 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 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.

Nota van beantwoording Zienswijzen

In het kader van ontwerp-omgevingsvergunning voor het veranderen van een kantoor in 4 appartementen en het oprichten van 6 woningen aan de Molièrelaan 176 tot en met 176D te Venlo. Zaaknummer 2023-0129.

Het besluit wordt voorbereid op basis van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met artikel 3.10 eerste lid sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor iedereen ter inzage gelegen.

Inleiding

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning voor het veranderen van een kantoor in 4 appartementen en het oprichten van 6 woningen aan de Molièrelaan 176 tot en met 176D te Venlo ter inzage gelegd.

Het voornemen om deze vergunning te verlenen is op 31 juli 2024 gepubliceerd in het Gemeenteblad (te raadplegen via www.overheid.nl en via de gemeentelijke website www.venlo.nl).

De ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf 1 augustus 2024 tot en met 11 september 2024 gedurende zes weken voor eenieder op afspraak ter inzage gelegen op het Stads kantoor, Hanzepaats 1 te Venlo.

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

Ingediende zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door 'reclamanten':

1. Ontvangen op 10 september 2024 van (geanonimiseerd);

Zienswijzen op tijd ingediend

De voornoemde zienswijze is binnen de zienswijzentermijn op de juiste wijze ingediend.

Inhoud en beantwoording van de zienswijzen

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en is de beantwoording (het gemeentelijk standpunt) verwoord.

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

Zienswijze samengevat

1. Niet eens met parkeerberekening in paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing.
2. In de inloopbijeenkomst op 22 december 2022 is aangegeven dat het aantal parkeervakken wordt uitgebreid met 3 plaatsen.
3. Voorstel tot aanleg extra parkeerplaatsen aan de Goethelaan

Beantwoording van de zienswijze

1: Niet eens met parkeerberekening in paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing
In het verleden was de parkeerdruk van de toenmalige kantoor en sportschool weliswaar aanwezig, maar was dit alleen tijdens kantooruren en vroeg in de avond: Hierna was de parkeerdruk minder: parkeerplaatsen kwamen vrij en deze konden door bewoners uit de omgeving gebruikt worden. Het gebruik van de parkeervakken is op dit moment hoog: We zien dat er gemiddeld 2 tot 3 parkeerplaatsen continue bezet worden door bewoners uit de directe omgeving en op sommige momenten zijn alle parkeerplaatsen bezet.

In de analyse wordt voorbij gegaan aan het feit dat er momenteel 1 parkeervak gereserveerd is voor elektrisch laden: Dit betekent in feite een vermindering van 1 openbaar parkeervak: In een parkeervak voor elektrisch laden mag/kan niet normaal openbaar geparkeerd worden. Als de behoefte voor elektrisch laden groter wordt, zal (volgens het besluit voor het plaatsen van elektrische laadpalen) een 2° parkeervak (naast het huidige parkeervak) gebruikt worden.

Feitelijk blijven er maar 7 parkeerplaatsen over.

Met de mogelijke kans op een vermindering met 1 parkeervak welke zal worden gebruikt voor het elektrisch laden. In dat geval blijven er maar 6 parkeerplaatsen over.

Beantwoording 1:

Voor het beoordelen en berekenen van de parkeerbehoefte worden de kengetallen uit de CROW publicatie 381 toegepast.

Bij de berekening is gekeken naar de theoretische parkeerbehoefte in de bestaande situatie in vergelijking met de aangevraagde nieuwe situatie. Rekenkundig levert dit een afname aan parkeerbehoefte op.

Er wordt de relatie gelegd met de dag en avond situatie waar in de avond de parkeerdruk wordt gegenereerd. Voor de avond situatie wordt gesteld dat er onvoldoende parkeervakken aanwezig zijn om de parkeerdruk op te vangen.

In deze conclusie wordt niet meegenomen dat er aan de overzijde van de Goethelaan voldoende ruimte aanwezig is om te parkeren langs de weg (parkeren langs de weg, niet in parkeervakken).

In de nabije omgeving van het plan is er dan ook in de openbare ruimte voldoende parkeercapaciteit aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien

Ten aanzien van het elektrisch laden kan worden opgemerkt dat dit inderdaad zorgt voor vermindering van 1 parkeervak, echter is het realiseren van locaties voor elektrisch laden een verplichting vanuit de Provincie. De gemeente Venlo moet in een dekkend netwerk voorzien. Echter dat staat los van het initiatief en dit initiatief hoeft deze parkeerplaats dan niet extra toe te voegen.

Er is voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte en dit hoeven niet persé parkeervakken te zijn die zijn aangelegd. Er is geen parkeerverbod, waardoor er geparkeerd mag worden langs de weg.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

2: In de inloopbijeenkomst op 22 december 2022 is aangegeven dat het aantal parkeervakken wordt uitgebreid met 3 plaatsen.

- 1 parkeervak aangekruist op de Goethelaan, zijnde de ter plaatse van de huidige inrit constructie die door de planontwikkeling komt te vervallen:

Dit parkeervak wordt ook aangeduid in het Rapport "Ruimtelijke onderbouwing, Ruimtelijke onderbouwing, Bouwplan "Residentie Molièrelaan", Molièrelaan 176/Goethelaan", paragraaf 4.5 Verkeer, op bladzijde 35.

- 2 parkeervakken aangekruist op de Molièrelaan, zijnde 2 nog aan te leggen parkeervakken in het verlengde van de huidige parkeerplaats recht tegenover woonhuis Molièrelaan 174. Deze 2 parkeervakken worden in het Rapport "Ruimtelijke onderbouwing, Ruimtelijke onderbouwing, Bouwplan "Residentie Molièrelaan", Molièrelaan 176/Goethelaan", paragraaf 4.5 Verkeer nergens benoemd.

Deze 2 parkeerplaatsen zijn wel nodig en dienen dus er te komen.

Tevens zijn in verschillende andere documenten deze 2 parkeervakken (ook) aangegeven:

- *Situatie tekening nr KE49-S01 datum 07-02-2023 (geanonimiseerd)*
- *Plattegronden tekening nr KE49-B01 A gewijzigd 07-06-2023 (geanonimiseerd)*

Beantwoording 2:

Er kan worden volstaan met 1 extra parkeerplaats, aan te leggen in openbaar gebied. Dat er bij een inloopbijeenkomst van de initiatiefnemer is aangegeven dat er 3 extra plaatsen worden gerealiseerd, houdt niet in dat deze parkeerplaatsen (volgens berekening) daadwerkelijk noodzakelijk zijn of aangelegd moeten worden.

De aangegeven extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied, zijn geprojecteerd op een plaats waar het niet wenselijk is gebleken om parkeerplaatsen te realiseren in verband met behoud van de bomen en aanwezige groenvoorziening.

Het beleid van Gemeente Venlo is meer groen voor grijs. Met het aanleggen van de 2 parkeerplaatsen gaat er circa 26 m² gemeentelijk groen verloren, minstens 1 boom en misschien wel 2. Het opofferen van groen én 1 boom of 2 bomen ten behoeve van 2 extra parkeerplaatsen op de kop van het nieuwe gebouw is daarom ongewenst, vooral omdat er voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte.

Naar aanleiding van de zienswijzen is geconstateerd dat per abuis 2 tekeningen, die onderdeel uitmaakten van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, niet in de actuele versie ter inzage zijn gelegd. Het betreft de volgende documenten:

- Situatie tekening nr KE49-S01 datum 07-02-2023 (geanonimiseerd);
- Plattegronden tekening nr KE49-B01 A gewijzigd 07-06-2023 (geanonimiseerd).

De voornoemde documenten zijn bij besluitvorming vervangen door:

- Tekening - Situatie, tekening nr. KE49-S01A, datum: 15-07-2024, ontvangen op 16 juli 2024;
- Tekening - Plattegronden, tekening nr. KE49-B01 B, gewijzigd: 15-07-2024, ontvangen op 16 juli 2024.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen, echter vanwege de opmerking ten aanzien van de tekeningen zijn de bovengenoemde tekeningen vervangen door de actuele versie (ontvangen op 16 juli 2024).

3: Voorstel tot aanleg extra parkeerplaatsen aan de Goethelaan

Rekening houdende met de huidige drukte qua bezetting van de huidige aantal parkeerplaatsen en de extra drukte op de bezetting van de aantal parkeerplaatsen ná de nieuwbouw en stellen wij voor om extra parkeerplaatsen aan de Goethelaan recht tegenover de nieuwbouw van 6 woningen (Westzijde Goethelaan) aan te leggen. Aan deze kant is voldoende plek en mogelijkheid voor extra parkeerplaatsen.

Beantwoording 3:

Het beleid van de gemeente Venlo is meer groen voor grijs, zie ook de beantwoording van punt 2.

Aan de Goethelaan recht tegenover de nieuwbouw is inderdaad voldoende plaats om te parkeren langs de weg, echter hoeven hiervoor geen parkeervakken te worden gerealiseerd en zal er geen groen worden opgeofferd voor (verharde) parkeervakken. Er is geen parkeerverbod, waardoor er geparkeerd mag worden op de locatie die wordt genoemd.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de actuele tekeningen toegevoegd aan het besluit. Wij zijn van mening dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en alle ruimtelijk relevante aspecten voldoende gemotiveerd zijn afgewogen en het besluit op zorgvuldige wijze is voorbereid.

Venlo d.d. 2 december 2024