



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk Z2023-03080

behandeld door J.G.M. Koppers - Kusters

Telefoonnummer +31 77 3596494

e-mail j.kusters@venlo.nl

besluitdatum 5 juni 2025

onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 21 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] voor het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning (inclusief schuur), het oprichten van 4 woningen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Oude Schandelseweg 13, 15, 17 en 19 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.
- 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) (Optie indien weg in beheer provincie artikel 5.1 Omgevings-verordening Provincie Limburg). Zie onderdeel 3.

Besluit

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

Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden

Bij de aanvraag is een berekening overgelegd van de bouw- en gebruiksfase op basis van de AERIUS Calculator (versie 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/official-bekendmakingen> optie bij uitgebreide buitenplanse afwijking: en de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 12 maart tot en met 22 april 2025. Gedurende de inzageperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, op grond van de wettelijk voorgeschreven eisen. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door de Provincie Limburg. Volgens de Provincie Limburg ontbreekt de toetsing van de aanvraag aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 en zij vraagt dan ook een onderbouwing ten aanzien van de Omgevingsverordening Limburg 2014 om een kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling van het plan te kunnen maken in relatie tot het aspect wonen. Door middel van de extra toelichting zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, is voorzien in de op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 benodigde onderbouwingen. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Dit besluit treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Dit besluit ligt ter inzage van 11 juni 2025 tot en met 22 juli 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 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, 5 juni 2025

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Venlo
Hoofd Bouwen en Milieu,

A large black rectangular redaction box covering the signature area.

Y.M.G. Michels

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 5 juni 2025 voor het project het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning (inclusief schuur) aan de Oude Schandelseweg (sectie C 9914) 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.
- Onderdeel 3: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bijbehorende stukken

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 21 december 2023
- Rapport - Aerius-berekening, ontvangen op 21 december 2023
- Rapport - BENG-berekening, ontvangen op 10 april 2024
- Rapport - Milieuprestatieberekening, ontvangen op 10 april 2024
- Rapport - Bouwbesluittoetsing, ontvangen op 10 april 2024
- Tekening – Buitenberging, ontvangen op 10 april 2024
- Constructie - Berekening, projectnr.: 41904, berekening: 2, d.d. 26-08-2024, ontvangen op 14 november 2024
- Foto - Gevelsteen, Agora Nivelwit HV WF WF Halfsteensverband 2771 Gebroken Wit 6mm_10mm, ontvangen op 14 november 2024
- Foto - Gevelsteen, Beigerood VB WF Waalformaat Halfsteensverband 2771 Gebroken Wit 6mm_10mm, ontvangen op 14 november 2024
- Foto - Gevelsteen, Iluzo Pagus Grijs HV LF238 75 238X75X48 Halfsteensverband 2774 Antraciet 6mm_12mm, ontvangen op 14 november 2024
- Tekening - Situatie (incl. infiltratie en geluidscherm), werknummer: 23-109, bladnummer: 00, wijziging 5: 29-10-2024), ontvangen op 14 november 2024
- Tekening - Gevels, werknummer: 23-109, bladnummer: 01, wijziging 5: 20-11-2024, ontvangen op 28 november 2024
- Tekening - Plattegronden, werknummer: 23-109, bladnummer: 02, wijziging 5: 20-11-2024, ontvangen op 28 november 2024
- Tekening - Plattegronden, werknummer: 23-109, bladnummer: 02.1, wijziging 2: 20-11-2024, ontvangen op 28 november 2024
- Tekening - Doorsneden, werknummer: 23-109, bladnummer: 03, wijziging 5: 27-11-2024, ontvangen op 28 november 2024
- Tekening - Technisch blad onderbouw , werknummer: 23-109, bladnummer: 05, wijziging 2: 27-11-2024 + constructie fundering, ontvangen op 28 november 2024
- Tekening - Technisch blad bovenbouw 1-2 , werknummer: 23-109, bladnummer: 06, wijziging 2: 27-11-2024, ontvangen op 28 november 2024
- Tekening - Technisch blad bovenbouw 2-2 , werknummer: 23-109, bladnummer: 07, datum: 10-09-2024, ontvangen op 14 november 2024
- Tekening - Detaillering , werknummer: 23-109, bladnummer: 08, wijziging 6: 27-11-2024 ontvangen op 28 november 2024
- Foto- 3D impressie - Achtergevel (1 t/m 3), ontvangen op 28 november 2024
- Foto- 3D impressie - Vogelvlucht (1 en 2), ontvangen op 28 november 2024
- Foto- 3D impressie - Voorgevel (1t/m 5), ontvangen op 28 november 2024

- Tekening - Projectgebied, werknummer 23-109, laatst gewijzigd 29-10-2024, ontvangen op 9 januari 2025
- Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek en voorafgaand onderzoek (24-23281-R01AvH Velden), ontvangen op 21 december 2023 en 25 februari 2025
- Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek, ontvangen op 14 november 2024
- Bijlage 3 - Stikstofdepositie, ontvangen op 21 december 2023
- Bijlage 4 - Quicksan Flora Fauna, ontvangen op 21 december 2023
- Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek, ontvangen op 9 december 2024
- Bijlage 6 - Rioleringsplan incl. infiltratie, werknummer: 23-109, bladnummer: 04, wijziging 6: 27-11-2024, ontvangen op 28 november 2024
- Ruimtelijke Onderbouwing - Oude Schandelseweg 11, Velden , Projectnummer: 59.50.01, NL.IMRO.0983.OV202413OUDESCHAN-VA01, datum: 10 december 2024, ontvangen op 22 mei 2025

Onderdeel 1 :

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning (inclusief schuur), het oprichten van 4 woningen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Oude Schandelseweg 13, 15, 17 en 19 te Velden.

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 Velden – Hasselderheide' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2009), hierna te noemen 'omgevingsplan'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Bedrijf'. Het gebied is aangeduid met 'Wro zone - wijzigingsgebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf autoreparatiebedrijf'.

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 het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het oprichten van 4 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 voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Het bouwplan valt in een gebied waar een regulier welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 3 december 2024 advies uitgebracht.

"Welstandsgebied: Schandelseweg, welstandsniveau: regulier

Het beleid is gericht op doorontwikkeling van de beeldkwaliteit als structurerende straat van Velden-Oost.

Advies 03-12-2024: Positief advies

De aanvraag betreft de realisatie van 4 levensloopbestendige woningen. Drie woningen zijn terug liggend ten opzichte van de naastgelegen woningen gepositioneerd en de vierde woning, op de hoek van de straat, ligt een kwartslag gedraaid. De drie woningen zijn voorzien van roodbruine baksteen gevels en de vierde woning van lichter metselwerk. Aan de achterzijde wordt een derde baksteen geïntroduceerd:

- 171243 Agora Nevelwit HV WF WF Halfsteensverband 2771 Gebroken Wit 6mm 10mm
- 171259 Beigerood VB WF Waalformaat Halfsteensverband 2771 Gebroken Wit 6mm 10mm

- 171262 Iluzo Pagus Grijs HV LF238 75 238X75X48 Halfsteensverband 2774 Antraciet 6mm 12mm

De woningen zijn zorgvuldig in de omgeving ingepast en de detaillering op passende wijze uitgewerkt, daarmee 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.

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. Om de veiligheid te kunnen waarborgen is dit als voorschrift opgenomen.

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

Ter plaatse van de te realiseren woning zullen in de toekomst structureel (dagelijks 2 uur of meer) mensen verblijven, waar tot nu toe geen sprake van was. Daarnaast zullen ten behoeve van de nieuwbouw grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarom is inzicht in de bodemkwaliteit vereist. Uit het ingediende bodemonderzoek (Verkenkend bodemonderzoek Oude Schandelseweg 11 Velden, Inventerra, kenmerk: 3-2227-R01AvH, d.d 7 november 2023) blijkt dat ter plaatse van de vier te bouwen woningen geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De locatie waar de vier woningen gebouwd gaan worden is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het bouwen van een bouwwerk.

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.

- Minimaal 6 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden en/of fabricage van (deel)constructies, dienen de constructieberekeningen, -tekeningen en rapporten ten behoeve van de uitvoering ter goedkeuring te worden aangeboden bij de gemeente:
 1. Een gedetailleerde onderbouwing waaruit blijkt dat de dekking op de onderwapening van de funderingsconstructie gewaarborgd wordt en blijft. Als alternatief dienen de funderingsstroken gestort te worden op een werkvloer. Ook kan de constructieve hoogte van de funderingsstroken worden verhoogd toepassing van een dekking 75 mm op de onderwapening;

2. Tekeningen en berekeningen van de begane grondvloer (geïsoleerde kanaalplaatvloer / ribcassettevloer);
3. Tekeningen en berekeningen van de 1e verdiepingvloeren (breedplaatvloer dik 280 mm);
4. Tekeningen en berekeningen van de platdakvloeren (breedplaatvloer dik 200 mm);
5. Gedetailleerde tekeningen en berekeningen van de opleggingen en verankeringen van de oplegging van de breedplaatvloer en houten balklagen op/aan de stalen UNP-liggers;
6. Tekeningen en berekeningen van de staalconstructie (werkplaatstekeningen) inclusief verbindingberekeningen en opleggingen van de vloeren en verankeringen;
7. Tekeningen en berekeningen van prefab stalen/betonnen lateien;
8. Gedetailleerde tekeningen en berekeningen van de prefab kapconstructie inclusief verankeringen op de onderconstructie;
9. Gedetailleerde berekeningen en tekeningen van de noodafvoeren. Uit de berekeningen moet blijken dat bezwijken door wateraccumulatie wordt voorkomen. De inplak hoogte, afmetingen van de noodafvoeren en de afschotrichting van het dak moet duidelijk op tekening worden aangegeven;
10. Tekeningen en berekeningen welke niet gemaakt zijn door de hoofdconstructeur, dienen voorzien te worden door een waarmerk van goedkeuring van de hoofdconstructeur, alvorens de stukken worden ingediend.

Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via teambouwenmilieu@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk Z2023-03080. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.

- Een bouwveiligheidsplan moet 21 dagen vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ter controle bij het Team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. Het plan moet digitaal worden ingediend via het OLO of via teambouwenmilieu@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk Z2023-03080. 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 omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning (inclusief schuur), het oprichten van 4 woningen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Oude Schandelseweg 13, 15, 17 en 19 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). Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Bedrijf'. Het gebied is aangeduid met 'Wro zone - wijzigingsgebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf autoreparatiebedrijf'.

Strijdigheden

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

1. Artikel 4.1. De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen, een autoreparatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatiebedrijf'.
De aanvraag voorziet in het oprichten van vier woningen en het omzetten van een bedrijfswoning in burgerwoning en valt daarmee niet binnen deze bestemming.
2. Artikel 4.2.1.a. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
Aan de voorzijde vallen de woningen buiten het bouwvlak.
3. Artikel 4.2.1.b. De voorgevelrooilijn van het bouwvlak mag uitsluitend worden overschreden met erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden.
De woningen vallen buiten de voorgevelrooilijn van het bouwvlak.

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 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Er kan medewerking worden verleend aan de 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 ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Oude Schandelseweg 11, Velden', opgesteld door bureau SRO, d.d. 10 december 2024. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, de Woonvisie 2021-2026, Dynamische woningbouwprogrammering en de Strategische Visie Venlo 2040. In het navolgende wordt kort ingegaan op het aspect archeologie omdat hiervoor vervolgonderzoek nodig is. Voor een beschouwing van de overige aspecten wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de hierbij behorende bijlagen welke deel uitmaken van dit besluit.

Archeologie

Ten behoeve van dit plan is een verkennend archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport '*Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Oude Schandelseweg 9 te Velden, gemeente Venlo (LB), auteur: Jeroen Wijnen, Laagland Archeologie Rapport 1243, conceptversie 1.1, november 2023*'. Uit het onderzoek is gebleken dat niet geheel duidelijk is of eventuele archeologische resten worden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen. Daarvoor is aanvullend onderzoek nodig in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Om die reden is een voorschrift aan deze vergunning verbonden dat voorafgaande aan de start van de (bouw)werkzaamheden ter goedkeuring een proefsleuven onderzoek conform de Leidraad van de KNA aan ons moet worden voorgelegd. De (bouw)werkzaamheden mogen niet eerder starten nadat wij het rapport heb beoordeeld en akkoord bevonden. Mocht het onderzoek aanleiding geven tot vervolgonderzoek dan mag niet eerder worden gestart met de bouwwerkzaamheden dan nadat wij ook dat onderzoek hebben beoordeeld en akkoord hebben bevonden.

Procedurele aspecten

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

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

Volgens dit besluit is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is en het een bouwplan betreft dat past binnen een ruimtelijk kader dat de raad heeft goedgekeurd, zoals een structuurvisie of het

woningbouwprogramma. Het bouwplan past binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo - ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014, de Woonvisie 2021-2026, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2021 en de dynamische woningbouwprogrammering. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Voorafgaande aan de start van de (bouw)werkzaamheden dient ter goedkeuring een proefsleuvenonderzoek conform de Leidraad van de KNA worden voorgelegd.
- De (bouw)werkzaamheden mogen niet eerder starten dan nadat wij het onderzoek akkoord hebben bevonden.
- Mocht het onderzoek aanleiding geven tot vervolgonderzoek dan mag niet eerder worden gestart met de (bouw)werken dan nadat dat onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden.

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 een inrit/uitweg aan de/het Oude Schandelseweg 13, 15, 17 en 19 te Velden.

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):

- de bruikbaarheid van de weg,
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg,
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving,
- 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 dit van belang is om het uiterlijk aanzien van de omgeving te beschermen (artikel 2:12 lid 3 sub c). In de beleidsregel is het toetsingskader voor onder andere dit belang verder uitgewerkt.

Hieruit blijkt dat bij woningen en bedrijven niet op een industrieterrein gelegen en bij een perceelbreedte die grenst aan de openbare ruimte groter dan 10 meter één uitweg is toegestaan van minimaal 3 meter breed en maximaal 30% van de perceelbreedte dat grenst aan de openbare ruimte, maar niet breder dan 6 meter.

Er wordt 1 inrit aangelegd van minder dan 6 meter breed die de toegang biedt voor alle 4 de woningen om te kunnen parkeren bij de woningen.

Volgens de parkeerberekening zouden er bij 4 woningen in totaal 8 parkeerplaatsen nodig zijn. Er zijn 6 parkeerplaatsen bij de woningen aanwezig. De overige 2 parkeerplaatsen mogen in de openbare ruimte geparkeerd worden en zorgen daarmee niet voor een extra parkeerdruk.

De overige weigeringsgronden zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

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.

Zienswijzenverslag

Eindverslag van de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning (inclusief schuur) aan de Oude Schandelseweg (sectie C 9914) te Velden met kenmerk Z2023-03080.

In het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning voor het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning (inclusief schuur), het oprichten van 4 woningen en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Oude Schandelseweg (sectie C 9914) te Velden. Zaaknummer Z2023-03080.

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

Ingediende zienswijzen

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

- Provincie Limburg, ontvangen op 8 april 2025

Zienswijzen op tijd ingediend

De voornoemde zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ingediend.

Inhoud en beantwoording van de zienswijzen

In deze nota is de zienswijze samengevat en is de beantwoording door ons verwoord (het college van burgemeester en wethouders van Venlo).

Waar een samenvatting van de zienswijze is gegeven, heeft deze samenvatting alleen tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief zoals deze bij het college is ingediend meegenomen.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze

Het plan voorziet in de toevoeging van 4 levensloopgeschikte woningen en in de omzetting van de bestaande bedrijfswoning in een reguliere woning. Voor wat betreft de toevoeging van de 4 levensloopgeschikte woningen ontbreken volgens de indiener van de zienswijze bij de stukken de gegevens die noodzakelijk zijn om een kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling van het plan te kunnen doen in relatie tot het aspect wonen.

In dit geval is de vergunningaanvraag ingediend voor 1 januari 2024, zodat krachtens het overgangsrecht het 'oude recht' van toepassing is en de aanvraag moet worden getoetst aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

In artikel 2.4.2. van deze omgevingsverordening zijn de volgende instructieregels voor nieuwe planvoorraad wonen opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a.**
rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b.**
sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c.**
over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d.**
het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e.**
realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om te voorzien in de op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 benodigde onderbouwingen, zoals hierboven omschreven.

Gemeentelijke reactie

Provinciale toets

Het plan is getoetst aan het geldende woonbeleid op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De beleidsmatige toetsing heeft onder meer plaatsgevonden aan de hand van de volgende documenten:

- De Regionale Woonvisie Noord-Limburg (2020-2024);
- Vigerend lokaal woonbeleid van toepassing op deze casus.

Daarnaast heeft de toetst rekening gehouden met de provinciale Omgevingsvisie Limburg, oktober 2021, in het bijzonder hoofdstuk 3: Limburgse principes en algemene zonering en hoofdstuk 5:

Wonen en leefomgeving. Daarmee is geborgd dat het plan bijdraagt aan de provinciale doelstellingen ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, leef kwaliteit, verdichting en passende woningtypologieën.

Regionaal behoefteonderzoek

De ontwikkeling is getoetst aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg (2020-2024). Hierbij is rekening gehouden met de toegenomen ambitie van de Provincie, regio en gemeente en daarbij horende (concept) documenten zoals aanscherping POVI, Limburg Centraal, concept Woningbehoefteonderzoek Provincie Limburg (2024) en addendum Woondeal Limburg. Hieruit blijkt dat er een actuele behoefte bestaat aan woningen in het betreffende segment. Deze ontwikkeling draagt bij aan de gewenste differentiatie en/of doorstroming binnen de woningmarkt en voorziet in passende woningtypologieën.

Afstemming regio Noord-Limburg

Binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 zijn er voldoende aanknopingspunten voor de onderhavige ontwikkeling: er wordt een bijdrage geleverd aan het verhogen van de kwaliteit van het woningbestand en het vergroten van de dynamiek. Initiatieven boven de 11 woningen worden regionaal afgestemd in een periodiek overleg.

Limburgse systematiek van monitoring

Het plan wordt door de gemeente Venlo middels een halfjaarlijkse update opgenomen in de provinciale systematiek van monitoring, conform afdeling 14.5 van de Omgevingsverordening.

Realisatietermijn en borging gebruikscapaciteit

(conform artikel 12.1 Omgevingsverordening Limburg)

Voorliggend plan voorziet in woningbouw die binnen een termijn van vijf jaar na vaststelling van het omgevingsplan beoogd wordt te realiseren. Ter waarborging hiervan is in gemeentelijk beleid opgenomen dat omgevingsvergunningen kunnen worden ingetrokken indien na twee jaar geen gebruik is gemaakt van de vergunning, conform de 'Beleidsregel intrekken omgevingsvergunningen gemeente Venlo 2024'.

Indien de woningen niet binnen deze vijfjarige termijn worden gerealiseerd, wordt de betreffende planologische regeling heroverwogen. In het verlengde hiervan kan, mede op basis van de genoemde beleidsregel, een procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning worden opgestart. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd en wordt recht gedaan aan het provinciale 'use-it-or-lose-it'-principe, ter voorkoming van langdurige planologische reserveringen zonder feitelijke ontwikkeling.

De gemeente Venlo borgt daarmee een realistische, uitvoerbare en transparante woningbouwprogrammering, die aansluit bij de subregionale afstemming en de provinciale kaders. In geval van stagnerende voortgang wordt tijdig beoordeeld of en onder welke voorwaarden de woningbouwcapaciteit kan worden vrijgegeven ten behoeve van alternatieve, meer urgente woningbouwopgaven binnen de regio.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Door middel van bovenstaande is voorzien in de op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 benodigde onderbouwingen. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het plan.