



ARCHIEF

venlo

PROJECTBESLUIT

GEMEENTEBESTUUR

ons kenmerk GO / 20091401 / 20090820
behandeld door K. Walter
doorkiesnummer 077-3596143
emailadres k.walter@venlo.nl

onderwerp projectbesluit ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;

gezien het verzoek van : de heer J. Vullers (Woningstichting Venlo-Blerick)
adres : Postbus 337
postcode en woonplaats : 5900 AH Venlo
ontvangen op : 24 december 2009
om medewerking voor de realisering van : 17 zorgappartementen en 5 groepswoningen aan de Wachtpoststraat 79-243, 245-265 en 285, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie C, nummers 4022, 4572, 3605 (ged.), 3863 (ged.)

gelet op het bepaalde in de Woningwet (Wonw), de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

mede gelet op het besluit van de gemeenteraad van Venlo d.d. 4 januari 2010 tot delegatie (ne. 3 delegatieregister) van de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluiten aan het college van burgemeester en wethouders, een en ander als bedoeld in artikel 3.10, vierde lid, van de Wro;

overwegende, dat

het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Venlo-Noord fase 1", vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 19 juli 2005. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het projectgebied de bestemming "Woondoeleinden";

de voorgenomen functiewijziging strijdig is met het geldende bestemmingsplan, omdat het gebruik van het perceel voor een woon-zorgcomplex niet is toegestaan;

middels het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wro en verder van de Wro, aan dit project medewerking kan worden verleend;

postadres Gamizoenweg 3
postcode 5928 NA Venlo-Blerick

het project is voorzien van een goed ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van dit projectbesluit en waar hier naar wordt verwezen (zie bijlage 1);

op 31 maart 2010 op de voorgeschreven wijze kennis is gegeven van het voornemen een projectbesluit voor te bereiden voor het hierboven genoemd project;

het ontwerp projectbesluit met ingang van donderdag 10 juni tot en met 21 juli 2010 (gedurende zes weken) voor eenieder ter inzage heeft gelegen conform afdeling 3.4 van de Awb (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) en artikel 3.11 Wro;

er één zienswijze is ingediend doch dat het college daarin geen aanleiding heeft gezien om het projectbesluit niet dan wel gewijzigd vast te stellen (zie het zienswijzenverslag, bijlage 2);

rekening houdend met hetgeen hiervoor, alsmede in de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken, is overwogen, tegen het vaststellen van het gevraagde projectbesluit uit ruimtelijkplanologisch oogpunt geen bezwaren bestaan;

besluiten:

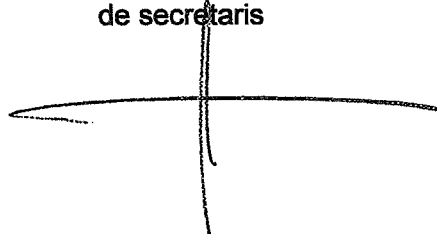
tot het nemen van een projectbesluit ingevolge 3.10 e.v. van de Wro voor het realiseren van 17 zorgappartementen en vijf groepswoningen en (woon-zorgcomplex) aan de Wachtpoststraat 79-243, 245-265 en 285, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie C, nummers 4022, 4572, 3605 (ged.), 3863 (ged.), overeenkomstig het verzoek en de daarop betrekking hebbende stukken,

De volgende stukken zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd en maken een integraal onderdeel daarvan uit:

1. ruimtelijke onderbouwing, inclusief regels en verbeelding projectgebied;
2. zienswijzenverslag
3. onderzoeksrapporten en verklaring(en).

Venlo, 9 november 2010

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris de burgemeester



Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Beroepsclausule:

Belanghebbenden die ten aanzien van de ontwerp-besluiten tijdig een zienswijze hebben ingediend alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot de ontwerp besluiten geen dan wel niet tijdig een zienswijze te hebben ingebracht, kunnen daartegen vanaf de dag na die waarop de besluiten ter inzage zijn gelegd gedurende zes weken beroep instellen bij de rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ te Roermond. Alsdan kan tevens de Voorzieningenrechter van die rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

BIJLAGE 1

Ruimtelijke onderbouwing 'Projectbesluit 'Woonzorgcomplex Wachtpoststraat, Venlo', opgesteld door adviesbureau BRO rapportnr. 211x03690 d.d. 4 november 2010.

BIJLAGE 2

Verslag naar aanleiding van de ingediende zienswijze met betrekking tot het ontwerp projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de realisering van een woon-zorgcomplex aan de Wachtpoststraat in Venlo (registratienrs. 20091401 en 20090820).

1. Procedure

Op 8 april 2010 is een aanvraag om reguliere bouwvergunning ten behoeve van de realisering van een woon-zorgcomplex (17 zorgappartementen en vijf groepswoningen) aan de Wachtpoststraat in Venlo ontvangen van de Woningstichting Venlo-Blerick, Postbus 337 5900 AA Venlo. Voorafgaand aan de aanvraag om bouwvergunning is ten behoeve van dit project op 24 december 2009 reeds een aanvraag om projectbesluit ontvangen.

Ter voorbereiding van het projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) hebben het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning met de daarop betrekking hebbende stukken van 10 juni 2010 t/m 21 juli 2010 (gedurende zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen.

2. Zienswijze

Met betrekking tot het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning is op 20 juli 2010 een zienswijze ingediend door de heer H. Schinck en mevrouw S. Swinkels (woonachtig aan de Wachtpoststraat 267, 5914 AE Venlo). De zienswijze is op diezelfde datum elektronisch (via e-mail) ontvangen.

De genoemde zienswijze is binnen voornoemde periode en dus tijdig ingediend. Aangezien het perceel van de indieners van de zienswijze grenst aan het projectgebied, moeten de indieners bovendien als belanghebbenden worden aangemerkt. Overigens is dit geen wettelijke eis; eenieder kan zienswijzen indienen.

3. Inhoud zienswijze

In het navolgende wordt de zienswijze weergegeven zoals het college van burgemeester en wethouders (verder: college) die heeft begrepen. Na elke grond wordt het standpunt van het college weergegeven.

Grond 1: geluid (projectbesluit)

In de stukken ontbreekt een akoestische onderbouw van de geluidemissie van het woon-zorgcomplex naar de omgeving. De afstand van het woon-zorgcomplex tot de gevel van de woning Wachtpoststraat 267 bedraagt slechts 3-4 m. Aan de noordzijde van het woon-zorgcomplex is een technische ruimte in het ontwerp geprojecteerd waar pompen in zullen staan. Deze ruimte wordt van ventilatieroosters voorzien. Er zal een zekere geluidemissie van deze technische ruimte uitgaan, waarbij onderscheid moet worden gemaakt tussen de geluidemissie vanwege het geluid van de diverse geluidbronnen in de ruimte en het geluid ten gevolge van de luchtstroom. Het geluid vanwege de diverse geluidbronnen kan middels coulisse dempers worden gereduceerd. Het geluid ten gevolge van de luchtstroom kan niet door middel van een technische maatregel worden weggenomen/verminderd. De enige oplossing is het vergroten van de afstand tot de woning. Gezien de zeer korte afstand tot de

woning bestaat dan ook de vrees dat dit leidt tot geluidsoverlast die niet d.m.v. technische aanpassingen kan worden opgelost. Het woon-zorgcomplex moet bovendien voldoen aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit. Nu in de onderliggende stukken niet is aangetoond dat aan deze geluidseisen kan worden voldaan, is de bestemming 'woon-zorgcomplex' niet zorgvuldig gescheiden van de bestemming 'wonen' (lees: Wachtpoststraat 267). Het ontwerpbesluit houdt derhalve onvoldoende rekening met het geldende bestemmingsplan.

Reactie college

Paragraaf 4.2.5 "Milieuzonering" van de ruimtelijke onderbouwing luidt (ged.):

"De toekomstige woonzorgfunctie heeft volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, geen milieuzone ten opzichte van bebouwing in de omgeving. De voorgenomen wijziging heeft dan ook geen milieu-invloed op omliggende functies." (p. 31 ruimtelijke onderbouwing "projectbesluit Woonzorgcomplex Wachtpoststraat, Venlo").

En verder:

"De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet worden belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. [...]" (p. 41 ruimtelijke onderbouwing)

Aldus is wél beoordeeld of het woon-zorgcomplex een negatieve invloed heeft op omliggende functies. De conclusie is dat daar geen sprake van is.

Geluidsoverlast door pompen in de technische ruimte is voor het ontwerpbesluit niet expliciet getoetst, omdat een wettelijke verplichting daartoe ontbreekt. In de ruimtelijke onderbouwing wordt daar dan ook geen melding van gemaakt. Zoals de heer Schinck aangeeft, is het Activiteitenbesluit van toepassing (er is namelijk sprake van een inrichting). Afhankelijk van de installaties en de activiteiten die in het gebouw plaats zullen vinden, is het een type A of B inrichting (al dan niet meldingsplichtig). De aanvrager moet de AIM-module (<http://aim.vrom.nl>) invullen om het type te achterhalen. In alle gevallen moet de inrichting voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Desalniettemin is naar aanleiding van de zienswijze van de heer Schinck en vooruitlopend op de toets aan het Activiteitenbesluit, een akoestisch onderzoeksrapport opgesteld door K+ Adviesgroep.

Het akoestisch onderzoek ten behoeve van de nieuwbouw aan de Wachtpoststraat te Venlo (opgesteld door K+ Adviesgroep, dd 24 september 2010, Projectnummer M9 280.406) is door de gemeente Venlo beoordeeld op de geluidemissie naar de omgeving.

Het onderzoek kan als akkoord worden aangemerkt. De in de rapportage gehanteerde uitgangspunten kunnen als representatief worden beschouwd. In het onderzoek is het bouwplan als inrichting beschouwd en getoetst aan het activiteitenbesluit.

Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidsniveaus als de indirecte hinder kan worden voldaan aan de te hanteren geluidgrenswaarden.

Grond 2: afstand tot perceelsgrens (projectbesluit)

Het projectbesluit staat aan de noordzijde een afstand van de bebouwing tot de erfgrans van een meter toe. In de ruimtelijke onderbouwing "Projectbesluit Woonzorgcomplex Wachtpoststraat, Venlo" van BRO ontbreekt bij de weergave van de ruimtelijke effecten van het project echter de afstand tot de erfgrans en de omliggende woningen. Volgens het geldende bestemmingsplan ("Venlo Noord-fase 1") bedraagt de minimale afstand van de bebouwing tot de erfgrans 3 m. Aldus is het projectbesluit in feite een ontheffing van de minimaal in acht te nemen afstand van de bebouwing tot de erfgrans. Deze ontheffing wordt in de ruimtelijke onderbouwing echter nergens besproken, noch wordt ingegaan op de afstand tot de omliggende bebouwing. Daardoor voldoet de ruimtelijke onderbouwing niet aan het gestelde in de uitspraak van de Voorzieningenrechter Rechtbank Groningen van 9 maart 2010, AWB 10/119 en 10/120 WRO (LJN: BL7248) wat betreft minimale eisen aan een ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat de ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft dit aspect een deugdelijke motivering ontbeert en om die reden in strijd is met het wettelijke uitgangspunt dat een projectbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, zoals neergelegd in artikel 3.10, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Reactie college

"Wat betreft de situering van de nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande rooilijnen in de omgeving. [...]"

De omgeving van het projectgebied wordt in zuidelijke richting gekenmerkt door woonbebouwing die overwegend uit drie bouwlagen met kap bestaat en in noordelijke richting uit bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met kap.

De bouwdelen welke naar de belendingen gekeerd zijn sluiten wat betreft hoogte aan bij de genoemde bestaande hoogtes (overwegend drie bouwlagen in zuidelijke richting en overwegend twee bouwlagen in noordelijke richting).

Door de herontwikkeling van het gebied en de daarmee gepaard gaande nieuwbouw wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het betreffende, sinds enige tijd functieloze en inmiddels braakliggende, terrein en wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en opwaardering van de leefbaarheid ter plaatse.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling, zowel in functioneel als ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht, aansluit bij de bestaande waarden in de omgeving. Er zullen derhalve ruimtelijke gezien geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving optreden." (p. 19-20 ruimtelijke onderbouwing)

En verder:

"Tegen de realisering van de gewenste nieuwbouw, ten behoeve van de woonzorgfunctie, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. De locatie was immers reeds bebouwd en bevindt zich in een overwegende woonomgeving.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige waarden en voorheen aanwezige bouwmassa in het gebied. Zo voegt de bouwmassa zich naar de bestaande hoogtes in de omgeving en worden bestaande rooilijnen zoveel mogelijk in acht genomen. Er wordt derhalve bijgedragen aan de beeldkwaliteit ter plaatse." (p. 41 ruimtelijke onderbouwing)

Hier wordt nog aan toegevoegd dat de vormgeving en de situering van de nieuwe bebouwing zodanig gekozen moest worden dat er een hofachtige invulling ontstond. Een dergelijke invulling zorgt er namelijk voor dat het doodlopend karakter van de Wachtpoststraat wegvalt en er een logische ontsluiting kan worden gerealiseerd. De bebouwing moest hierdoor aan de buitenzijde van het beschikbare terrein worden gesitueerd.

De laatste poot van de hof ligt aan de noordzijde en sluit aan op de twee vrijstaande woningen richting Molenstraat. In deze poot is een aantal groepswoningen gesitueerd. Direct achter de centrale toegang in de oksel van de hoek gaat de drielaagse bebouwing over in een tweelaagse bebouwing. De gevel aan de Wachtpoststraat vormt de kopzijde van deze bebouwing. Deze gevel refereert aan de situering en de hoogte van de daarop volgende woning. Er is sprake van een plastische gevel die op de hoek van de hof met overdekte terrassen overgaat in tweelaagse bebouwing in dezelfde rooilijn als de woning en daarna terugspringt en verlaagd wordt naar eenlaagse bebouwing die tot één meter uit de perceelsgrens komt. Door het terugplaatsen van het lage deel ten opzichte van de rooilijn houdt de daarnaast gelegen woning (Wachtpoststraat 267) haar uitzicht over het terrein vóór het complex en blijft ook de linker gevel van de woning duidelijk waarneembaar. Aldus wordt de vrijstaande positie van deze woning gerespecteerd. De afstand van de tweede bouwlaag tot de erfgrans bedraagt 3,20 meter, om daarna steeds verder toe te nemen.

Zowel de appartementen als de groepswoningen zijn richting de hof georiënteerd. Aan die kant zijn de woonkamers, keukens, terrassen en balkons gesitueerd. De slaapkamers van de groepswoningen liggen parallel aan de erfgrans aan de noordzijde. Aangezien deze specifieke bewoners een gezamenlijk woonkamer hebben, worden deze ruimtes slechts 'passief' gebruikt. De slaapkamers zullen dan ook weinig tot geen invloed hebben op de privacy van de naastgelegen woning en haar buitenruimte. Bovendien wordt de bijbehorende tuin van de groepswoningen door een muur afgeschermd en is de bebouwing in de direct nabijheid van de woning niet hoger dan twee lagen (conform de hoogte van de bestaande woningen).

Het onderhavige gebouw dat op 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens (met het perceel Wachtpoststraat 267) wordt opgericht, is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan de hogere gedeelten van het gebouw en dient kan zodanig met een aangebouwd bijgebouw te worden gelijkgesteld. Artikel 6, derde lid, onder sub q, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Venlo Noord – fase 1" bepaalt dat "de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met dien verstande dat, indien het bijgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt opgericht de bouwhoogte van het bijgebouw in de zijdelingse perceelsgrens, maximaal 3,00 m. mag bedragen". Artikel 16, lid A, aanhef en onder sub 2, van de planvoorschriften luidt: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in dit plan bepaalde: [...] 2. van de in de artikelen 6 t/m 12 genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad". Aldus is het onder het nu geldende planologische regime ook reeds mogelijk (en gebruikelijk) om bijgebouwen tot 3,30 meter hoog in de perceelsgrens op te richten.

Gelet op het bovenstaande biedt de door de indieners van de zienswijze aangehaalde uitspraak van de Voorzieningenrechter Rechtbank Groningen geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de onderhavige ruimtelijke onderbouw niet voldoet aan de minimale eisen aan een ruimtelijke onderbouw, dan wel dat het onderhavige projectbesluit een deugdelijke motivering ontbeert.

Grond 3: discrepantie bouwtekening en verbeelding (bouwvergunning)

Tekening B-17788-D17BB.drw d.d. 6 april 2010, gestempeld 8 april 2010, is wat betreft de bebouwingshoogte van slaapkamer 7 op de tweede verdieping (6,5 m.) niet in overeenstemming met de hoogte van het bebouwingsvlak in tekening "besluitvlakken" d.d. 3 december 2009, wijziging 18 maart 2010 (NL.IMRO.0983.PJB2010004WACHTPOS-ON01). Op de plaats van slaapkamer 7 mag de bouwhoogte volgens het projectbesluit maximaal 3,5 m. bedragen.

Reactie college

Ter plaatse van de geprojecteerde slaapkamer 7 is de maximale bouwhoogte ingevolge de verbeelding 6,5 m (zie bouwtekeningen 788-B02 en 788-B01). De tekening 788-B17, zoals die ter inzage heeft gelegen (gestempeld 8 april 2010), is onjuist. Deze tekening, die de functies in het kader van het Bouwbesluit weergeeft, is later en naar aanleiding van de gesignaleerde discrepantie aangepast (gestempeld 26 mei 2010), doch heeft niet ter inzage gelegen. Voor een juiste weergave en interpretatie van het plan was deze tekening echter niet van doorslaggevende betekenis.

4. Conclusie

Gelet op het voorgaande stelt het college zich op het standpunt dat de voornoemde zienswijze niet wordt overgenomen. Het college ziet daarin dan ook geen aanleiding het om het projectbesluit of niet of gewijzigd vast te stellen dan wel de bouwvergunning niet of gewijzigd te verlenen.

Bijlagen behorende bij zienswijzenverslag:

1. Zienswijze van de h... (NL.IMRO.0983.PJB2010004WACHTPOS-ON01) d.d. 20 juli 2010;
2. Akoestisch onderzoeksrapport K+ Adviesgroep d.d. 24 september 2010 (projectnr. M9 280.406).

BIJLAGE 3

Onderzoeksrapporten en verklaring(en).