



OMGEVINGSVERGUNNING

GEBOUWDE OMGEVING

ons kenmerk GO / 2012-0406
behandeld door mevrouw I. Dortmans
doorkiesnummer 077-3596397
e-mail i.dortmans@venlo.nl

besluit d.d. 30 juli 2012

verzonden d.d.

onderwerp omgevingsvergunning voorbereid met de uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders van Venlo;

gezien de aanvraag van	: VDLP Architecten
adres	: Postbus 4265
postcode en woonplaats	: 5604 EG Eindhoven
ontvangen op	: 29 maart 2012
voor het project	: voor het veranderen van de tweede verdieping van 5 naar 9 appartementen van het reeds vergunde pand aan de Sint Rochusstraat/Pater Petersstraat te Steyl (wijziging van de reeds verleende vergunning voor het oprichten van een supermarkt en 20 appartementen)

gelet op de hierna vermelde overwegingen,

en gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit, de Bouwverordening Venlo, en het Besluit mandaat, volmacht, machtiging en aanwijzing Venlo 2010;

besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het veranderen van de tweede verdieping van 5 naar 9 appartementen van het reeds vergunde pand aan de Sint Rochusstraat/Pater Petersstraat (huisnummers 47, 49, 51, 53 te Steyl (wijziging van de reeds verleende vergunning voor het oprichten van een supermarkt en 20 appartementen), kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummer 5797, 6661, 6349, 5160.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Garnizoenweg 3
telefoon 14077
telefax 077-3596863
internet www.venlo.nl
bank BNG 285008749

Onderdeel van het besluit vormen:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen 29 maart 2012;
- Tekeningen d.d. 28 maart 2012, ontvangen 29 maart 2012:
 - T0-00: Terrein
 - T0-01: Begane grond
 - T0-02: 1^e verdieping
 - T0-03: 2^e verdieping
 - T0-04: Dakaanzicht
 - T0-05: Gevels
 - T0-06: Doorsnedes
 - T0-07: Trappen
 - T0-08: Bouwbesluit
 - T0-10: Riolering
 - T0-11: Brandveiligheid
 - DET-01: Details
 - D002-915: EPC-berekening
 - D004-915: Daglicht
 - B01-A: Fundering
 - B02: 1^e verdiepingsvloer
 - B03: 2^e verdiepingsvloer
 - 11285-constructie-01
 - 02P001681-adv-01: Resultaten geotechnisch onderzoek – indicatief funderingsadvies
- Ruimtelijke onderbouwing "Wijziging aantal appartementen nieuwbouw Sint Rochusstraat-Pater Petersstraat " (vastgesteld) d.d. 24 juli 2012, ontvangen d.d. 24 juli 2012

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht beoordeeld voor de activiteiten bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en het Bouwbesluit en de Bouwverordening Venlo. Gebleken is dat de aanvraag voldoet. Per onderdeel is het toetsingskader verder uitgewerkt.

Publicatie en inzage

Het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen is op 6 juni 2012 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad De Trompetter/E3 Journaal Venlo. De aanvraag, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 7 juni 2012 gedurende zes weken op werkdagen van 08.00 uur tot 17.00 uur en op donderdag van 08.00 uur tot 20.00 uur voor een ieder ter inzage bij de Stadswinkel, Prinsessesingel 30 te Venlo ter inzage gelegen. De bekendmaking van het voornemen heeft tevens plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen). De ontwerp-omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en de daaraan ten grondslag gelegde onderzoeksrapporten zijn via deze pagina als pdf-bestand beschikbaar gesteld. Dit gold niet voor de overige stukken (tekeningen).

Zienswijzen

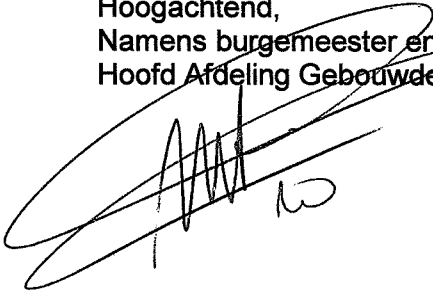
Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning is tot stand gekomen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure welke is voorbereid conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (uniforme voorbereidingsprocedure). Bij toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure treedt de omgevingsvergunning in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (ofwel: zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd). Indien een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Venlo, 30 juli 2012

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Hoofd Afdeling Gebouwde Omgeving,

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the official title. The signature is cursive and somewhat abstract, with a large loop at the end.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Dit bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag voor de activiteit bouwen tevens aangemerkt als een aanvraag voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan (planologie);
- Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo;
- De aanvraag is voorts getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening gemeente Venlo. Gebleken is dat de aanvraag voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Constructieberekeningen en -tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen moeten 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of de fabricage bij de afdeling Gebouwde Omgeving aanwezig zijn. Berekeningen moeten in 2-voud worden ingediend, tekeningen in 3-voud.
- De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.
- Tussen de appartementen onderling dient een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van tenminste 30 minuten aanwezig te zijn.
- Monsters gevelmaterialen dienen ter nadere goedkeuring te worden ingediend.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door het rijk of de provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- op 18 juli 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders een bouwvergunning en vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor het oprichten van een supermarkt en 20 appartementen op onderhavige locatie;
- in de reeds vergunde situatie zijn op de tweede verdieping 5 ruime appartementen gesitueerd;
- de verhuurder van de appartementen is voornemens de appartementen ten behoeve van de sociale verhuur te verhuren;
- in de vergunde situatie is de oppervlakte van de 5 appartementen te groot om deze in de sociale huursector aan te bieden;
- in de nieuwe situatie worden derhalve op de tweede verdieping 9 kleinere appartementen gerealiseerd;
- dit bouwplan heeft enkel betrekking op het veranderen van de tweede verdieping van 5 naar 9 appartementen van het reeds vergunde pand voor een supermarkt en 20 appartementen op onderhavige locatie;
- door de toevoeging van de 4 appartementen bedraagt het totaal aantal appartementen in het pand 24;
- voor het onderhavige gebied geldt het bestemmingsplan "Steyl", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 juli 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg d.d. 3 februari 2009. Op het perceel van verzoeker rust ingevolge de plankaart van het bestemmingsplan, de bestemming "Bedrijf";
- het onderhavige plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat ter plaatse enkel bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. De toevoeging van de vier appartementen is hiermee in strijd;
- een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo kan worden verleend, omdat het verzoek onder de werkingssfeer valt van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo en de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- het onderhavige plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing "Wijziging aantal appartementen nieuwbouw Sint Rochusstraat-Pater Petersstraat, Steyl", opgesteld door adviesbureau BRO d.d. 24 juli 2012 met kenmerk 211x05556 waarnaar wordt verwezen;
- er is geen 'verklaring van geen bedenkingen' zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, noodzakelijk ingevolge het Raadsbesluit d.d. 30 november 2011 "Lijst verklaring van geen bedenkingen" afgekondigd woensdag 7 december 2011, in werking getreden 15 december 2011,
- gezien bovenstaande overwegingen bestaan vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening geen bezwaren tegen het afwijken van het bestemmingsplan in het kader van het onderhavige plan.