OPENBARE EN GEBOUWDE OMGEVING

ons kenmerk 1066723
behandeld door de heer R. Pilet
doorkiesnummer +31 77 3599597
besluitdatum 17 augustus 2017

onderwerp besluit

Omgevingsvergunning

Op 1 december 2016 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Antares voor het oprichten van meerdere appartementen met een gemeenschappelijke voorziening aan de Keramiekstraat 57 t/m 69a te Steyl en het aanleggen van parkeerplaatsen en in-/uitritten aan de Keramiekstraat-Nijverheidsstraat te Steyl aan de Keramiekstraat (sectie D 3502 en 3505) te Steyl.

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 bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (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 d en e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene plaatselijke verordening Venlo). Zie onderdeel 3.

Besluit
Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat de daartoe aangewezen stukken en voorschriften deel uit maken van de omgevingsvergunning, met uitzondering van het aangevraagde hekwerk; dit bouwonderdeel besluiten wij verder buiten behandeling te laten, omdat deze bouwactiviteiten omgevingsvergunningvrij zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij naar de hiervoor vermelde onderdelen.

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.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo **TvS/RP**

Het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen is bekendgemaakt op de gemeentelijke website (www.venlo.nl/bekendmakingen, via de link overheid.nl) en de Staatscourant.

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ontbrekende gegevens op te vragen. Deze mogelijkheid is gebaseerd op artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op 26 april 2016 zijn de ontbrekende gegevens ontvangen. Op 12 juni hebben we de laatste ontbrekende gegevens ontvangen. De gegevens zijn voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen
De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 23 juni 2017 tot en met 2 augustus 2017. Gedurende deze inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, op grond van de wettelijk voorgeschreven eisen. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid
De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Deze vergunning ligt ter inzage op donderdag 24 augustus 2017 tot woensdag 4 oktober 2017.

De vergunning 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 deze vergunning geheel is afgerond.
Het eerder gebruik maken van de vergunning is volledig voor risico van de vergunninghouder.

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, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten. Voor het in behandeling nemen van een beroepsschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepsschrift 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 http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

Venlo, verzenddatum 17 augustus 2017

Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Hoofd afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving,

J.R. van der Wal

"Dit besluit is digitaal tot stand gekomen en daarom niet ondertekend"

Inhoudsopgave
De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 24 juli 2017 voor het oprichten van meerdere appartementen met een gemeenschappelijke voorziening aan de Keramiekstraat 57 t/m 69a te Steyl en het aanleggen van parkeerplaatsen en in-/uitritten aan de Keramiekstraat-Nijverheidsstraat te Steyl aan de Keramiekstraat (sectie D 3502 en 3505) te Steyl.

Overwegingen en voorschriften:
- 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 bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (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 d en e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene plaatselijke verordening Venlo). Zie onderdeel 3.

Bijgevoegde stukken
- Aanvraagformulier Bouwen, ontvangen d.d. 1-12-2016;
- Aanvraagformulier Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, ontvangen d.d. 1-12-2016;
- Aanvraagformulier In-/uitweg, ontvangen d.d. 17-05-2017;
- Tekening - Bestektekening oppervlaktes bouwbesluit, ontvangen d.d. 6-12-2016;
- Tekening - Bestektekening - fundering, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Bestektekening begane grond, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Bestektekening 1e verdieping, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Bestektekening 2e verdieping, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Bestektekening dakoverzicht, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Bestektekening - gevels en doorsneden, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Email - Begeleidend schrijven aanvullingen, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Bestektekening - kozijnverzamelblad, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Bestektekening - principedetails blad 18, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Bestektekening - principedetails blad 19, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Ontwerp buitenruimte verharding en beplanting, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Plantsoenlijst, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Afwatering - infiltratie, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Installaties, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Tekening - Installaties overzicht blokken, ontvangen d.d. 13-06-2017;
- Tekening - Situatie, ontvangen d.d. 15-06-2017;
- Overig - Afwateringsontwerp RWA en DWA, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Overig - Bodemgeschiktheidsverklaring, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Rapport - Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Rapport - Akoestisch onderzoek Wet Milieubeheer, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Rapport - bouwbesluit blok A, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Rapport - Bouwbesluitrapportage gemeenschappelijke ruimte, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Rapport - Archeologie en verkennend booronderzoek, ontvangen d.d. 24-05-2017;
- Rapport - Oppervlakten - ventilatie blok A, ontvangen d.d. 06-12-2016;

- Rapport - Toets Bouwbesluit, ontvangen d.d. 06-12-2016;
- Berekening - EPC blok A-B-C-D, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Berekening - EPC gemeenschappelijke ruimte, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Rapport - MPG blok A, ontvangen d.d. 18-05-2017;
- Ruimtelijke Onderbouwing “Keramiekstraat Steyl d.d. 15-06-2017”.

Onderdeel 1:
Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

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

- Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wabo, artikel 2.3 Bor en artikel 3 van bijlage II Bor is voor het volgende onderdelen van de aanvraag geen omgevingsvergunning vereist.
- Het hekwerk (hoogte 1,80 m) is vergunningvrij op grond van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, hoofdstuk II, artikel 2, lid 12.
- Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van het ter plaatse geldende wijzigingsplan 'Keramiekstraat - Nijverheidsstraat Steyl', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 november 2009.
- Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheid op te heffen door middel van een afwijking van het wijzigingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.
- Het bouwplan valt binnen een gebied dat in de Welstandsnota Venlo 2013 is aangewezen als een welstandsvrij gebied; het bouwplan is niet beoordeeld op welstandsaspecten.
- De aanvraag is voorts getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening gemeente Venlo. Aannemelijk wordt geacht dat de aanvraag voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De vergunninghouder stemt in met de volgende werkwijze t.a.v. het indienen, beoordelen en goedkeuren van constructieberekeningen en –tekeningen:
- Constructieberekeningen en -tekeningen moeten voldoen aan de daarvoor geldende NEN-EN normen en Eurocode.
- De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van de constructieberekeningen en –tekeningen door een medewerker van Team Regie Vergunningen en Meldingen van de afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving van de gemeente Venlo.
- Voor de constructieberekeningen en -tekeningen, die op de datum van het verlenen van deze vergunning al waren ingediend, loopt de beslistermijn van 21 dagen vanaf die datum. Dit punt heeft betrekking op de email d.d. 26 juni 2017 "Resultaat constructieve toets".
- Nog in te dienen constructieberekeningen en -tekeningen moeten digitaal worden ingediend via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk.

Onderdeel 2:
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen.
Voor het onderhavige gebied geldt het wijzigingsplan 'Keramiekstraat – Nijverheidsstraat Steyl', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 november 2009.

Op het perceel van de aanvrager rust ingevolge de plankaart van het wijzigingsplan, de bestemming ' Wonen' en de dubbelbestemming 'verkeer - verblijfsgebied'. Gronden met deze bestemmingen zijn aangewezen voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, niet zijnde gestapelde woningen en woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en parkeer- en groenvoorzieningen.

De aanvraag (inhoudende de bouw van 20 sociale appartementen verdeeld over 4 bouwblokken met een gemeenschappelijke voorziening, een zorgpost en het aanleggen van parkeerplaatsen) is in strijd met de regels van het vigerende wijzigingsplan omdat het hier gestapelde woningenbouw betreft. Dit betreft een maatschappelijke functie en dit is binnen de bestemming wonen niet toegestaan. Ook ligt een gedeelte van de toegangsweg en een gedeelte van de parkeerplaatsen (aan de kant van de Nijverheidsstraat) binnen de bestemming 'wonen'. Binnen deze bestemming zijn geen woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' zijn uitsluitend halfvrijstaande woningen toegestaan. De aanvraag betreft echter 20 appartementen verdeeld over 4 woonblokken. Ook wordt de maximale bouwhoogte overschreden (11,15 meter in plaats van 9,5 meter) en het maximum aantal wooneenheden wordt overschreden (20 i.p.v. 8 eenheden).

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat medewerking door afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegepast, indien:

1. het bestemmingsplan zelf dit mogelijk maakt;
2. het Besluit omgevingsrecht (verder Bor) vergunningverlening mogelijk maakt;
3. het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt.

Optie 1 en 2 zijn niet van toepassing. Resteert alleen de mogelijkheid om met toepassing van uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen. Het bouwplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo).

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Keramiekstraat Steyl', opgesteld door adviesbureau Bro Vestiging Tegelen d.d. 15 juni 2017 met het rapportnummer 211x08649.089564_2.

Ten behoeve van het initiatief is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek 'Akoestisch onderzoek ingevolge de

Wet geluidhinder in het kader van een bestemmingsplanprocedure voor de projectlocatie aan de Keramiekstraat te Steyl met rapportnr. Ker.Ste.16.AO BP-01 d.d. 5 september 2016' is akkoord bevonden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel voor wat betreft wegverkeerslawaai als spoorweglawaai voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder kent derhalve geen beletselen voor het plan.

Daarnaast is de rapportage van een akoestisch onderzoek Wet milieubeheer uit 2009 (Akoestisch onderzoek Wet Milieubeheer bouwplan 8 woningen Keramiekstraat te Tegelen d.d. 1 oktober 2009 met rapnr. M9.305.401.1.) behandeld. Dit onderzoek is uitgevoerd vanwege de nabijgelegen zand- en grindhandel. Gezien de uitkomsten van het onderzoek van destijds is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn dan ook geen akoestische beletselen tegen het plan.

Er kan medewerking worden verleend aan het oprichten van meerdere appartementen met een gemeenschappelijke voorziening en een zorgpost en het aanleggen van parkeerplaatsen aan de Keramiekstraat (sectie D 3502 en 3505) te Steyl, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal- en gemeentelijk beleid en uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er is geen 'verklaring van geen bedenkingen' zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 3 van het Bor, noodzakelijk ingevolge het Raadsbesluit d.d. 26 februari 2015, 'Lijst verklaring van geen bedenkingen' omdat er reeds een ruimtelijk kader (stedenbouwkundige visie/randvoorwaarden) is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo.

De ontwerp omgevingsvergunning conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) heeft met ingang van donderdag 22 juni 2017 tot en met woensdag 2 augustus 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gezien bovenstaande overwegingen bestaan er vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening geen bezwaren tegen het afwijken van het bestemmingsplan in het kader van het onderhavige plan.

Onderdeel 3:
Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

1. Overwegingen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft aan dat maken, hebben of veranderen van een uitweg, alleen kan worden geweigerd om redenen welke zijn verwerkt in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Venlo (APV) artikel 2:12.

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een uitweg kan worden geweigerd in het belang van:

a. De bruikbaarheid van de weg.
b. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg.
c. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving.
d. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Om te kunnen beoordelen wanneer er sprake is van een aantasting van bovengenoemde belangen, is de beleidsregel “Beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2016” in 2016 vastgesteld en bekendgemaakt.

Uit de aanvraag blijkt dat de inritten die worden aangevraagd ieder een breedte van 3 meter per perceel hebben. Bij een perceelbreedte die grenst aan de openbare ruimte groter dan 10 meter zijn maximaal 2 uitwegen toegestaan mits:
a) Een uitweg minimaal 2,5 meter (bij voorkeur ten minste 3 meter) en maximaal 6 meter breed is.

Uit deze beoordeling is gebleken dat er geen weigeringsgronden zijn. Er is geen sprake van enige aantasting van de bovengenoemde belangen (a t/m d). Om bovengenoemde redenen kan er wel medewerking worden verleend aan de gevraagde activiteit.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De werkzaamheden aan de uitweg mogen slechts door of in opdracht van de afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving, team Beheer Openbare Ruimte worden uitgevoerd.
- De vergunninghouder is verplicht de schade, die door gebruik van de vergunning ontstaat, te vergoeden en voorts de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen, teneinde te voorkomen dat het vergunningverlenend orgaan, dan wel derden, ten gevolge van het gebruik van de vergunning schade lijden.
- Er moet een ruimte zijn van 3 x 5 meter op eigen terrein ten behoeve van het parkeren van een auto, bereikbaar vanaf de geplande uitweg.