



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk Z2023-01411
behandeld door J.G.M. Koppers - Kusters
Telefoonnummer +31 77 3596494
e-mail j.kusters@venlo.nl
besluitdatum 2 september 2024

onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 20 september 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer [REDACTED] voor het oprichten van een woning aan de Kenzenstraat 40 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 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> optie bij uitgebreide buitenplanse afwijking: en de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 7 december 2023 hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ontbrekende gegevens op te vragen. Deze mogelijkheid is gebaseerd op artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ontbrekende gegevens zijn op 25 maart 2024 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 21 juni 2024 tot en met 1 augustus 2024. Gedurende deze inzage termijn 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

Dit besluit treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Dit besluit ligt ter inzage van 5 september 2024 tot en met 16 oktober 2024.

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.

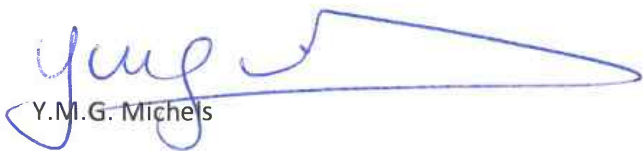
U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via www.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijbehorende documenten

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

Venlo, 2 september 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 september 2024 voor het project het oprichten van een woning aan de Kenzenstraat 40 te Steyl.

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 20 september 2023
- Tekening - constructie, projectnr: 23 163, tek.nr: 1, datum: 14-09-2023, ontvangen op 20 september 2023
- Berekening - Constructie, Vissers&Vissers, 23-163-MV, 14-09-2023, ontvangen op 20 september 2023
- Rapport - Bouwbesluit, werknummer: 22073, datum: 31-8-2023, ontvangen op 20 september 2023
- Tekening - Bestektekening - plattegronden - situatie, werknr: 22073, bladnr: B.1, gewijzigd: 04-01-24, ontvangen op 25 maart 2024
- Tekening - Gevel(s) - Doorsneden, werknr: 22073, bladnr: B.2, gewijzigd: 04-01-24, ontvangen op 25 maart 2024
- Tekening - vloeroverzichten, werknr: 22073, bladnr: B.3, gewijzigd: 04-01-24, ontvangen op 25 maart 2024
- Tekening - Details, werknr: 22073, bladnr: B.4, gewijzigd: 04-01-24, ontvangen op 25 maart 2024
- Rapport - Bodem verkennend onderzoek, Kenmerk : 519.787.231.r1, datum: 4 oktober 2023, ontvangen op 25 maart 2024
- Rapport - Archeologie, Projectcode: STEYK2, versie: 02-02-2024, ontvangen op 25 maart 2024
- Rapport - BENG Berekening en Rapport/Energielabel, project: 22073, datum 15 september 2023, ontvangen op 25 maart 2024
- Rapport - Omgevingsdialoog, ontvangen op 25 maart 2024
- Verslag - Omgevingsdialoog, ontvangen op 25 maart 2024
- Berekening - EPC, ontvangen op 25 maart 2024
- Rapport - Freetool MRPI, ontvangen op 20 september 2023
- Afkoppelbeslisboom, ontvangen op 20 september 2023
- Productinformatie lift, ontvangen op 25 maart 2024
- Rapport - Geotechnisch bodemonderzoek, Rapportnummer: E231310.003/LOM, datum: 15 mei 2024, ontvangen op 16 mei 2024
- Rapport - Stikstofdepositie, Werknummer: 23-212, datum: 13-10-2023, versie: 1.0, ontvangen op 16 oktober 2023
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, definitief: 16-8-2024, ontvangen op 26 augustus 2024

Onderdeel 1 :

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van een woning aan de Kenzenstraat 40 te Steyl.

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 Kloosterdorp Steyl (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2008)', hierna te noemen omgevingsplan. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Beschermd stads- en dorpsgezicht' en de aanduiding 'Grondgebonden woningen'.

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 oprichten van een woning, 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 bijzonder welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 21 november 2023 advies uitgebracht.

"Kloosterdorp Steyl (beschermd dorpsgezicht), Welstandsniveau: Bijzonder

Het welstandbeleid is gericht op behoud van de karakteristieken en cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht.

Advies 21 november 2023: Positief advies

Het betreft het oprichten van een woning. De commissie heeft het principeverzoek van het voorliggende bouwplan eerder beoordeeld. Het betreft de formele aanvraag omgevingsvergunning. Het plan is verder uitgewerkt conform de advisering bij het principeverzoek. Daarom een positief advies".

Dit advies is overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving. 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

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.

Bodem

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:

Vanuit het oogpunt van de bodem is hier geen sprake van een verschuiving naar een gevoeliger bestemming (heeft reeds bestemming 'Wonen'). Derhalve is een bodemonderzoek in het kader van het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening hier niet aan de orde. Ingestemd kan worden met het gestelde in de bodemparagraaf (5.2.2, pag. 21) van de Ruimtelijke onderbouwing "Kenzenstraat 40 Steyl" (Bureau Leefomgeving, rapportnr. NL.IMRO.0983.OV202406KENZA6019, d.d. 16 mei 2024).

Het bouwen van een bouwwerk:

Ter plaatse van de te realiseren woning zullen in de toekomst structureel (dagelijks 2 uur of meer) mensen verblijven. Daarnaast zullen grondwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van de nieuwbouw. Daarom is inzicht in de bodemkwaliteit vereist. Uit het in het kader van de voorgenomen tanksanering ingediende bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Kenzenstraat 40 te Steyl, Moerdijk Bodemsanering B.V., kenmerk: 519.787.231.r1, d.d. 4 oktober 2023) blijkt dat binnen het plangebied geen sprake is van een vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De locatie is daarom geschikt voor het bouwen van een bouwwerk.

Algemeen

Indien bij de bouw of de inrichting van het terrein grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dient u rekening te houden met de Omgevingswet.

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:
 1. 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 t.b.v. verbindingen en wapeningsgegevens.
 2. Een funderingsadvies/ sondeerrapport.
 3. Gegevens betreffende de toe te passen installaties, zoals kwaliteitsverklaringen en/ of certificeringen en details van toe te passen ventilatie (en ventilatievoorzieningen) en verwarmingsinstallaties.
- Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via teambouwenmilieu@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk Z2023-01411. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens door de constructeur van de gemeente Venlo.

Onderdeel 2 :

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van een woning aan de Kenzenstraat 40 te Steyl

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 Kloosterdorp Steyl' (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2008), hierna te noemen 'omgevingsplan'.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van het omgevingsplan de enkelbestemming 'Wonen' met de aanduiding 'grondgebonden woningen' en de dubbelbestemming 'Beschermd stads- en dorpsgezicht'. Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen en voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

Strijdigheden

Het oprichten van een woning is in strijd met de regels van het omgevingsplan, omdat:

- gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak en de woning ligt niet volledig binnen het bouwvlak.
- nieuwe woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'locatie maximaal 1 nieuwbouw woning toegestaan'. Deze aanduiding is niet aanwezig en er wordt een nieuwe woning gerealiseerd (oude woning wordt gesloopt).
- de hoofdgebouwen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn geplaatst dienen te worden en de woning ligt niet volledig in de voorgevelrooilijn.
- de goothoogte maximaal 3 meter mag zijn en deze is 4,2 meter. Ter plaatse van de dakkapellen wordt de gevel doorgetrokken, de goothoogte van de dakkapellen is 5,4 meter.
- de nokhoogte mag maximaal 7 meter zijn en deze is 9,4 meter.
- er uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande voorgevelrooilijnen, goot- en bouwhoogte van de gebouwen, de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen, de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen en de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voorgevelrooilijn wordt niet (volledig) gehandhaafd, de goot- en bouwhoogte zijn hoger, de breedte is niet hetzelfde, de dakvorm wijzigt en er de schoorsteen is hoger.

Opheffen van de strijdigheden

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 een aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Kenzenstraat 40 Steyl', opgesteld door adviesbureau Bureau Leefomgeving d.d. 16-08-2024 met identificatienummer: NL.IMRO.0983.OV202406KENZA6019 (ontvangen d.d. 26-08-2024).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat er vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering, bodem- en grondwaterkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, water, kabels en leidingen, natuur, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de ruimtelijke structuurvisie Venlo. Deze onderbouwing (en de bijlagen) maakt onderdeel uit van dit besluit.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 21 juni 2024 tot en met 1 augustus 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 geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning.

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. 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.