

ons kenmerk 574453
behandeld door de heer R. Pilet
doorkiesnummer 077-3599597
besluitdatum 22 september 2014

onderwerp besluit

Omgevingsvergunning

Op 5 mei 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Antares Woonservice (rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Vrinzen) voor het oprichten van een cluster van 12 woonzorgunits bestaande uit 11 groepswoningen en een gemeenschappelijke ruimte, een berging, parkeervoorzieningen en het aanleggen van een inrit op de locatie Laurentiusstraat 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80 en 82 (kadastraal bekend gemeente Venlo sectie M nummers 1237, 1236 en 1688).

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 beheersverordening, (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. Voor de motivering 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.

Bekendmaking ontwerp-omgevingsvergunning

Het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen is op 30 juli 2014 gepubliceerd in de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, Officiële Bekendmakingen en Wonen en Milieu). De digitale versie van het ontwerpbesluit, de ruimtelijke

onderbouwing en de daaraan ten grondslag gelegde onderzoeksrapporten zijn via deze pagina als pdf-bestand beschikbaar gesteld. Dit geldt niet voor overige stukken (bouwtekeningen). De analoge versie van de aanvraag, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen vanaf donderdag 31 juli 2014 gedurende zes weken op werkdagen van 8.00 uur tot 17.00 uur en op donderdag van 8.00 uur tot 20.00 uur voor een ieder ter inzage gelegen bij de Stadswinkel Venlo, Prinsessesingel 30.

Zienswijzen

Gedurende de inzage termijn 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.

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 beroepsschrift 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 0475 - 352222.

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.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Deze vergunning ligt ter inzage vanaf 25 september 2014.

De vergunning is onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepsschrift 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.

Uitgesteld in werking treden vergunning onderdeel bouwen

Uit het onderzoeksrapport historisch bodemonderzoek Steegstraat/Laurentiusstraat van Econsultancy d.d. 18 maart 2014 blijkt dat er sprake is van een redelijk vermoeden dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. In afwijking van het vorenstaande geldt derhalve op grond van artikel

6.2c Wabo dat het besluit omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen niet eerder in werking treedt dan nadat er voldoende duidelijkheid bestaat over het al dan niet aanwezig zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten worden meegezonden met dit besluit en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van deze vergunning.

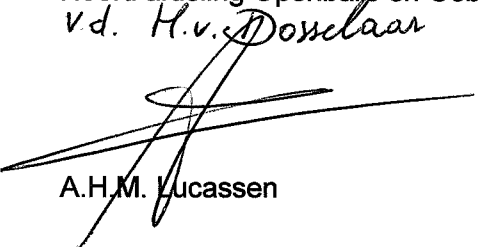
Verplichtingen na verlening van deze vergunning

In onderdeel 1 wordt aangegeven welke bescheiden nog aangeleverd moeten worden.

Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van de website

www.omgevingsloket.nl.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Hoofd afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving,
v.d. H.v. Dosselaar



A.H.M. Lucassen

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 22 september 2014 voor het oprichten van een cluster van 12 woonzorgunits bestaande uit 11 groepswoningen en een gemeenschappelijke ruimte, een berging, parkeervoorzieningen en het aanleggen van een inrit op de locatie Laurentiusstraat 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80 en 82 (kadastraal bekend gemeente Venlo sectie M nummers 1237, 1236 en 1688).

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Onderdeel 2: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening
- Onderdeel 3: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

Bijgevoegde stukken

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 5 mei 2014.
- Ruimtelijke onderbouwing 'Groepswoningen Steegstraat-Laurentiusstraat, Blerick' (ontwerp), BRO Tegelen, kenmerk 211x06353, d.d. 16 september 2014.
- Historisch bodemonderzoek Steegstraat/Laurentiusstraat, Econsultancy, d.d. 18 maart 2014.
- Asbestinventarisatie (type A), HMB BV, d.d. 2 november 2009.
- Certificaat eindcontrole na asbestverwijdering, ontvangen 5 mei 2014.
- Archeologisch verkennend booronderzoek, Econsultancy, d.d. 17 maart 2014.
- Doorlatendheidsonderzoek Steegstraat/Laurentiusstraat, d.d. 21 november 2013.
- Situatie, Verheijen Smeets, ontvangen 5 mei 2014.
- Plattegronden, Verheijen Smeets, ontvangen 5 mei 2014.
- Gevels, Verheijen Smeets, ontvangen 5 mei 2014.
- Bouwbesluit, Verheijen Smeets, ontvangen 5 mei 2014.
- Details, Verheijen Smeets, ontvangen 5 mei 2014.
- Beoordeling brandwerendheid, TNO, ontvangen 27 juni 2014.
- Brandoverslag berekeningen, K+ Adviesgroep, d.d. 11 april 2014.
- Berekening verdunningsfactor, M3E, ontvangen 27 juni 2014.
- Galmberekening, M3E, ontvangen 27 juni 2014.
- Berekening daglichtoppervlak, ontvangen 27 juni 2014.
- Rapport EPC, ontvangen 27 juni 2014.
- MPG berekening, ontvangen 18 juli 2014.
- Productblad akoestische houtwol-plaat, ontvangen 27 juni 2014.
- Principe installaties, Fundering, M3E, ontvangen 27 juni 2014.
- Principe installaties, Begane grond, M3E, ontvangen 27 juni 2014.
- Principe installaties, Verdieping 1, M3E, ontvangen 27 juni 2014.
- Principe installaties, Verdieping 2, M3E, ontvangen 27 juni 2014.
- Principe installaties, Dak, M3E, ontvangen 27 juni 2014.

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

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

- Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de voorschriften van de vigerende beheersverordening.
- Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo. Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit luidt: "Akkoord onder voorwaarde. De commissie gaat akkoord met de voorgestelde materialen en kleuren. Ze vraagt wel alleen vlakke misbaksels/ stenen te gebruiken."
- 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.
- Op basis van het onderzoeksrapport, historisch bodemonderzoek (Econsultancy BV, rapportnummer 13101801 versie D2, van 18 maart 2014) bestaat een redelijk vermoeden dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Constructieberekeningen en -tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen en conform Eurocode moeten 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of de fabricage bij de afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving aanwezig zijn. Berekeningen en tekeningen moeten digitaal worden ingediend via info@venlo.nl, onder vermelding van ons zaaknummer.
- Het bellentableau dient voorzien te zijn van een voorziening waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijke verblijfsgebied van een op die toegang aangewezen woning waarneembaar is en een spreekinstallatie die vanuit een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woning kan worden bediend. Daarbij dient de toegang geopend te kunnen worden vanuit een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woning en mag een toegang van het woongebouw van buiten niet geopend kunnen worden zonder sleutel.

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 de beheersverordening 'Centrum Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 september 2013, in werking getreden d.d. 3 oktober 2013.
- Op het plangebied rusten ingevolge de illustratie behorende bij de beheersverordening, de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterbergend rivierbed' en 'Waarde-Archeologie'. Ter plaatse van Steegstraat 26-28 is aanvullend detailhandel toegestaan.
- De activiteit is in strijd met de regels van de beheersverordening omdat het project niet geheel past binnen de doeleindenomschrijving en bouwregels van de ter plaatse geldende bestemmingen. Er is geen sprake van een reguliere woonvorm, maar beschermd wonen. Tevens wordt gebouwd buiten het bouwvlak en kan niet worden voldaan aan de voorgeschreven bouw- en goothoogte.
- Het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is mogelijk omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Groepswoningen Steegstraat-Laurentiusstraat, Blerick', opgesteld door adviesbureau BRO d.d. 16 september 2014 met kenmerk 211X06823.
- 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. 30 november 2011 'Lijst verklaring van geen bedenkingen' afgekondigd woensdag 7 december 2011, in werking getreden 15 december 2011.
- Gezien bovenstaande overwegingen bestaan er vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening geen bezwaren tegen het afwijken van de beheersverordening in het kader van het onderhavige plan.

Onderdeel 3:

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

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat er geen reden is om de vergunning te weigeren op basis van artikel 2:12 lid 3 van de Algemene plaatselijke verordening en de hieraan verbonden beleidsregels.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De uitweg is geschikt voor de bereikbaarheid van een parkeerterrein.
- De werkzaamheden aan de uitweg mogen slechts door of vanwege de afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving, team Planmatig Onderhoud worden uitgevoerd.