
Onderwerp	Datum	27 juni 2017
Besluit omgevingsvergunning	Pagina	1 van 8

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Aanvraag

Gezien de aanvraag omgevingsvergunning van:

Naam	: F.P.N. Nelissen
wonende/gevestigd	: Julianasingel 13 5802 AS Venray
ontvangen op	: 17 januari 2017
registratiekenmerk	: HZ-OMV-2017-0012
registratiekenmerk omgevingsloket	: 2750063
om vergunning voor het project	: het verbouwen van een bedrijfsruimte tot hobbyruimte
voor de activiteiten	: - Bouw - Handelen in strijd met regels RO
op het perceel	: Prins Bernhardstraat 5 te Venray
kadastraal bekend gemeente Venray	: Sectie C no. 7514 en 8205

1.2 Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 lid 1, onder a en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- Bouw;
- Handelen in strijd met regels RO.

De overwegingen, de voorschriften en bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte documenten, maken deel uit van het besluit.

1.3 Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van 3 februari 2017 tot en met 16 maart 2017. Een ieder kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen. Op 16 maart 2017 zijn door ons zienswijzen ontvangen van: G.A.P.M. van Loon, Dolomietenlaan 4 te Venray, E. de Muinck-Keizer, Aan de Dril 17 te Venray en A.J.M. Coenen, Wilhelminastraat 33 te Venray. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. Reclamanten zijn eigenaar van het pand aan de Prins Bernhardstraat 9 te Venray. Dit pand is naast de te verbouwen bedrijfsruimte van de aanvrager gelegen.

Onderwerp

Datum 27 juni 2017

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 2 van 8

De zienswijzen luiden als volgt:

1. Reclamanten geven aan dat als gevolg van de voorgenomen verbouwing van het voormalige bedrijfsgebouw, nieuwbouw tegen de perceelsgrens van het pand van reclamanten wordt aangezet. Reclamanten zijn van mening dat door het massieve karakter ervan, het zicht op het pand van reclamanten fors wordt verminderd. Ook het zich vanuit het pand zelf wordt volgens reclamanten ernstig gehinderd. Bovendien zijn reclamanten van mening dat ook de lichtinval en het directe zonlicht beduidend worden verminderd. Dit heeft volgens reclamanten een nadelig effect op de mogelijkheden en de aantrekkelijkheid voor de gebruikers van het pand en dus ook de waarde ervan. Reclamanten verwijzen verder naar de overschrijding van de toegestane hoogte en vinden dat hun belang onevenredig wordt geschaad.
2. Het is reclamanten niet duidelijk waarom er aan de achterzijde gesloopt moet worden om een nagenoeg gelijk deel er vervolgens aan de voorzijde weer aan te bouwen. Een motivatie waarom het nodig zou zijn om het gebouw naar voren te schuiven ontbreekt. Reclamanten geven verder aan dat de status van het huidige project tot verbouw van de bedrijfsruimte tot hobbyruimte in het geheel van de transformatie van het terrein van het busstation niet duidelijk wordt gemaakt. Verderop in hun zienswijzen geven zij aan dat het geplande verbouwproject en het gebruik van het verbouwde pand geen enkele relatie heeft met de rest van het perceel waar woningbouw ontwikkeld zal worden.
3. Reclamanten zijn van mening dat geen sprake is van een consistente omschrijving van het project en dat ook een eenduidige omschrijving van het totale transformatieproject ontbreekt. Ook zijn de functies die aan het gebouw worden toegekend divers.
4. Reclamanten zijn van mening dat het project tot verbouw van de bedrijfsruimte tot hobbyruimte niet past bij een woonbestemming maar bij een recreatieve bestemming. Reclamanten geven aan dat de opslag- en hobbyruimte op de wat langere termijn gebruikt zou kunnen worden als bedrijfsruimte voor lichte bedrijvigheid. Naar de mening van reclamanten is deze bedrijfsfunctie strijdig met de bestemming dienstverlening. Zij geven daarbij aan dat het toekennen van een bedrijfsfunctie belemmeringen voor ontwikkelmogelijkheden van het pand van reclamanten tot gevolg kan hebben.
5. Reclamanten concluderen dat de Ruimtelijke Onderbouwing veel onduidelijkheden en onzekerheden over de bestemming van het pand bevat en de gebruiksfuncties in het pand op korte en langere termijn. Naar de mening van reclamanten is daardoor geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing waarop een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Allereerst merken wij op dat naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten overleg heeft plaatsgevonden met initiatiefnemer over de ruimtelijke onderbouwing. Dit heeft geleid tot aanpassingen ervan. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing van 23 juni 2017 maakt deel uit van dit besluit. In de weerlegging van de zienswijzen wordt naar deze ruimtelijke onderbouwing verwezen.

Ad 1:

Na de verbouw van het bedrijfsgebouw tot hobbyruimte en opslaggebouw, zal het gebouw van initiatiefnemer 8,04 meter naar voren zijn verschoven, richting de Prins Bernhardstraat. Hierbij geldt dat het pand 136 centimeter korter wordt dan thans het geval is en dat het nieuwe pand 3,35 meter uitsteekt ten

Onderwerp

Datum 27 juni 2017

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 3 van 8

opzichte van het bijgebouw van reclamanten. Dit bijgebouw bevindt zich tussen het bedrijfspand van reclamanten en de te verbouwen bedrijfsruimte van de initiatiefnemer. Uit de Ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgevel van de beoogde hobbyruimte van initiatiefnemer hoogwaardig wordt afgewerkt en de voortuin voorzien wordt van een groene haag (pagina 14 en 15 van de Ruimtelijke Onderbouwing). Er is derhalve sprake van een kwalitatief beter vooraanzicht dan thans met het huidige bedrijfsgebouw het geval is. Op grond van het vorenstaande delen wij de mening van reclamanten niet dat sprake is van een nadelig effect op de mogelijkheden en de aantrekkelijkheid voor de gebruikers van het pand.

Teneinde na te gaan of de vrees voor schaduwwerking van indieners gegrond is, is door Architectenbureau Johan Driessen een bezonningsstudie opgesteld. Hiermee is aangetoond dat, nu het pand aan de Prins Bernhardstraat 5 ten oosten ligt van het pand aan de Prins Hendrikstraat 26 (pand van reclamanten), er alleen in de avond (als de zon in het westen ondergaat) een schaduwwerking optreedt door de (nieuwe) hobbyruimte op de voormalige huisartsenpraktijk. Er is vastgesteld dat in de periode van 1 september tot en met 1 maart de zon dusdanig laag staat dat de schaduwwerking op de voormalige huisartsenpraktijk niet wordt veroorzaakt door de (nieuwe) hobbyruimte maar door andere omliggende bebouwing. Met andere woorden er ontstaat geen onaanvaardbare schaduwwerking als gevolg van het bouwplan.

De tot hobbyruimte en opslaggebouw te verbouwen bedrijfsruimte krijgt een goot- cq bouwhoogte van 4,90 meter. Ten opzichte van de huidige (destijds middels een vergunning toegestane) afdekking en bouwhoogte wijzigt de toekomstige situatie nauwelijks. De afwijking is gelegen in de verplaatsing en verkleining van het pand.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de zienswijzen van reclamanten, genoemd onder 1, ongegrond zijn en niet hoeven te leiden tot weigering van het besluit.

Overigens merken wij op dat aanspraak op een vergoeding van schade als gevolg van een eventuele waardedaling van vastgoed ontstaan door de vaststelling van een planologisch besluit, kan worden gemaakt in een planschadeprocedure. Onderhavige procedure is hiervoor juridisch gezien niet de juiste weg. In casu is een planschade overeenkomst met de gemeente opgesteld.

Ad. 2:

Op 11 november 2016 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor woningbouwontwikkeling aan de Prins Bernhardstraat/ Julianasingel, met behoud van één bedrijfsgebouw als stallingsruimte voor oldtimer auto's. Bij brief van 15 december 2016 heeft de gemeente aangegeven voornemens te zijn medewerking te verlenen aan dit verzoek. Om de beoogde woningbouwplannen te kunnen realiseren, dient voldoende ruimte te zijn voor de realisatie van een woning achter het bedrijfspand aan de Prins Bernardstraat 5. Nu de achtergevel 9,40 meter naar voren wordt verplaatst, wordt voldoende ruimte gecreëerd voor een nieuwe woonkavel. Uit de verkavelingsschets die aan de Ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, blijkt dat door het naar voren halen van de bestaande bedrijfsruimte een betere perceelsindeling van het beoogde woonerf aan de achterzijde ontstaat.

Onderwerp

Datum 27 juni 2017

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 4 van 8

Op ambtelijk niveau is een stedenbouwkundig akkoord bereikt met de gemeente over het verkavelingsplan en is initiatiefnemer gestart met de uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing voor het transformatieproject van de voormalige busremise tot ontwikkeling van woningbouw. Ook is de sloopmelding ingediend met betrekking tot de sloop en sanering van de bestaande opstallen op de locatie van de voormalige busremise, gelegen aan de Prins Bernhardstraat/ Julianasingel. Reden waarom de gemeente van mening is, dat voldoende zicht op realisatie van het transformatieproject bestaat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende duidelijkheid gegeven over de relatie van de verbouw van de bedrijfsruimte waarvoor deze vergunning wordt afgegeven en het woningbouw- cq. transformatieproject. In tegenstelling tot hetgeen reclamanten aangeven is de status van het huidige project tot verbouw van de bedrijfsruimte tot hobbyruimte en opslaggebouw binnen het totale transformatieproject van het busstation dus voldoende duidelijk en zeker gemaakt.

Door de renovatie van het huidige gebouw ontstaat er aan de zijde van de Prins Bernhardstraat een stedenbouwkundig veel fraaier straatbeeld, waarbij aansluiting is gezocht bij de omliggende bebouwing en karakteristieken. Ook op zichzelf beschouwd is de omgevingsvergunning voor de hobbyruimte/opslagloods een planologisch wenselijke ontwikkeling.

Ad. 3/ 5:

Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven heeft naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer over de ruimtelijke onderbouwing. Dit heeft geleid tot aanpassingen ervan. Eén van de aanpassingen betreft het gebruik van een consistente omschrijving van het project waarvoor in casu een vergunning wordt aangevraagd en een eenduidige omschrijving van het transformatie cq. woningbouwproject. Daarnaast wordt ook een eenduidige functie aan de hobbyruimte/ opslaggebouw toegekend, namelijk het stallen van oldtimers en het verrichten van kleine reparatie- en restauratiewerkzaamheden. Er is dus niet langer sprake van onzekerheid over het gebruik van het pand op de korte en lange termijn waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad. 4:

In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van een eenduidig gebruik van de bedrijfsruimte als hobbyruimte en opslaggebouw. Er wordt niet langer voorzien in een toekomstig gebruik van de hobbyruimte als bedrijfsruimte voor lichte bedrijvigheid. Uit de aangepaste ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het gebruik van de hobbyruimte op geen enkele wijze leidt tot belemmeringen voor het perceel van reclamanten. Wij zijn dan ook van mening dat door het gebruik van de bedrijfsruimte als hobbyruimte en opslaggebouw geen strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening.

Op het moment dat de ruimtelijke procedure start voor de realisatie van het totale woningbouw- cq. transformatieproject zal beoordeeld worden -of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aanwezigheid van een hobbyruimte en opslaggebouw voor oldtimers zal daarin worden meegenomen. In het kader van deze procedure kan op die beoordeling niet worden vooruitgelopen.

Onderwerp

Datum 27 juni 2017

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 5 van 8

Tot slot

Dit alles overwegende zien wij geen aanleiding om af te zien van vergunningverlening. De ruimtelijke onderbouwing is op onderdelen aangepast, waarmee deels tegemoet gekomen is aan de zienswijzen, alsook is verduidelijkt op welke wijze en op basis van welke gronden wij met inachtneming van alle betrokken belangen van mening zijn, dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vergunningverlening planologisch aanvaardbaar moet worden geacht.

1.4 Beroepsclausule

Belanghebbenden die zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend kunnen tegen het definitieve besluit, op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beroep instellen. Dit doet u door binnen zes weken een gemotiveerd beroepschrift te sturen aan de rechtbank Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

U kunt ook digitaal beroep instellen 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.

U dient ervoor te zorgen dat het beroepschrift is ondertekend en tenminste bevat:

- de datum;
- naam en adres van degene die beroep instelt;
- een omschrijving van de beslissing waartegen het beroepschrift is gericht;
- de redenen waarom u het niet eens bent met de beslissing.

Ook dient u zo mogelijk een afschrift van de bestreden beslissing mee te sturen.

Voorts is van belang dat het instellen van beroep de werking van het besluit niet schorst. Indien u beroep heeft ingesteld en een spoedeisend belang heeft dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond, een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen op dezelfde wijze als hierboven is aangegeven.

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Nadere informatie hierover kunt u verkrijgen via de griffie van de rechtbank Roermond.

1.5 Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende de beroepstermijn is verzocht om een voorlopige voorziening, treedt het besluit niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,



teammanager Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving,
Hank Velthuis

Onderwerp	Datum	27 juni 2017
Besluit omgevingsvergunning	Pagina	6 van 8

2. OMGEVINGSVERGUNNING PROCEDUREEL

2.1 Bevoegd gezag

Gelet op het aangevraagde, het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij in dit geval bevoegd een beslissing te nemen op de aanvraag.

2.2 Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving.

De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

2.3 Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

2.4 Toetsingskader

- De aanvraag is voor wat betreft de activiteit "RO (afwijken van de bestemming)" getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.
- De aanvraag is voor wat betreft de activiteit "bouw" getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

2.5 Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat voor een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is.

De gemeenteraad van de gemeente Venray heeft bij besluit van 28 september 2010 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht bepaald dat een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet nodig is bij initiatieven die passen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid en die politiek en/of maatschappelijk gezien niet als gevoelig moeten worden beschouwd.

Van een dergelijk initiatief is in het onderhavige geval sprake, zodat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is van de gemeenteraad.

Onderwerp

Datum 27 juni 2017

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 7 van 8

3. OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

3.1 Overwegingen met betrekking tot de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan "Venray", omdat op grond van artikel 8 de gebouwen binnen de bestemming slechts gebruikt mogen worden voor de bestemming "Dienstverlening";

Aan het bouwplan kan medewerking worden verleend met gebruikmaking van het toestaan van een afwijking van de bestemmingsplanregels zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarmee kan worden ingestemd, waarnaar hier korthedshalve wordt verwezen en die als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zijn er geen gronden om de omgevingsvergunning te weigeren.

3.2 Overwegingen met betrekking tot de activiteit bouwen

Op grond van de welstandsnota is geen sprake van preventief welstandstoezicht.

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de brandweer en akkoord bevonden op 30-01-2017. Met dit advies kunnen wij geheel instemmen.

Het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Venray.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit "bouwen " zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Onderwerp

Datum 27 juni 2017

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 8 van 8

4. VOORSCHRIFTEN

Aan de vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

4.1 Voorschriften met betrekking tot de activiteit Bouwen

De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd.

Gebouwd dient te worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Venray.

BIJGEVOEGDE DOCUMENTEN

De volgende documenten zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd en behoren bij het besluit:

Omschrijving	Kenmerk	Datum	Ingediend
Aanvraagformulier	2750063		17-01-2017
Bestektekening	2016-104 – BT.01	01-02-2017	02-02-2017
Bestektekening	2016-104 – BT.02	01-02-2017	02-02-2017
Statische berekening	17 0121	17-01-2017	17-01-2017
Ruimtelijke onderbouwing		23-06-2017	23-06-2017
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	3336.001	31-01-2017	23-06-2017
Bijlage 2: Bezonningsstudie	17018	19-04-2017	23-06-2017
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	11023118	12-08-2011	23-06-2017
Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna	11023117	28-03-2011	23-06-2017
Bijlage 5: Aanvullend vleermuizenonderzoek	11033251	18-10-2011	23-06-2017
Bijlage 6: Definitieve verkavelingsschets	2486.08	30-05-2017	23-06-2017
Tekening parkeren		27-01-2017	30-01-2017