



OPENBARE EN GEBOUWDE OMGEVING

ons kenmerk 1133800

behandeld door mevrouw E. Leisink

doorkiesnummer +31 77 3599655

besluitdatum 21 december 2017

onderwerp besluit omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 11 april 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer B.T.A. Houben voor het oprichten van een woning en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Hogeschoorweg 55 te Venlo.

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. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij naar het hiervoor vermelde onderdeel.

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 de gemeentelijke website (www.venlo.nl/bekendmakingen), via de link www.overheid.nl), de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl .

postadres Postbus 3434

postcode 5902 RK Venlo

CT:JC

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 26 oktober 2017 tot en met 6 december 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 voor eenieder gedurende zes weken op werkdagen ter inzage van donderdag 28 december 2017 tot en met woensdag 7 februari 2018 in het Stads kantoor, Hanzeplaats 1 te Venlo.

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.

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 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 21 december 2017

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

R.J.M. Versleijen

"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 21 december 2017 voor het project het oprichten van een woning en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Hogeschoorweg 55 te Venlo.

Overwegingen en voorschriften:

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

Bijgevoegde stukken

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 11 april 2017
- Overig - EPC berekening, ontvangen op 16 mei 2017
- Overig - Gelijkwaardigheidsverklaring, ontvangen op 16 mei 2017
- Overig - Kwaliteitsverklaring, ontvangen op 16 mei 2017
- Overig - EPC Attest, ontvangen op 16 mei 2017
- Tekening - Bestektekening BT01, ontvangen op 26 september 2017
- Tekening - Gevel(s) - doorsneden BT02, ontvangen op 26 september 2017
- Tekening - Bestektekening BT 04, ontvangen op 26 september 2017
- Tekening - Bestektekening BT05, ontvangen op 26 september 2017
- Rapport - Milieuprestatie MPG, ontvangen op 5 oktober 2017
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 december 2017 , ontvangen op 18 december 2017

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 regels en/of verbeelding van de ter plaatse geldende beheersverordening 'Venlo-Noord'.
- De aanvraag voor de activiteit bouwen, is strijd met de beheersverordening, is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van de ter plaatse geldende beheersverordening. 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 strijdigheid op te heffen door middel van een afwijking van de beheersverordening. 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. Gebleken is dat de aanvraag voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Constructieberekeningen en -tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-EN normen en Eurocode moeten tenminste 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 het kenmerk. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.

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.

Inhoud aanvraag

De aanvraag voor een omgevingsvergunning ziet toe op het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit/uitweg.

Beoordeling ruimtelijk kader

Regels beheersverordening

Voor het onderhavige gebied geldt de beheersverordening 'Venlo-Noord', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 september 2015.

Op het perceel van de aanvrager geldt de verbeelding van de beheersverordening 'Venlo-Noord', de bestemming 'Wonen, de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 2'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor wonen.

De activiteit is in strijd met de regels van de beheersverordening, omdat er geen bebouwingsgrens en bijgebouwgrens aangegeven is op de verbeelding. Tevens staat in de regels dat er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht.

Opheffen van de strijdigheid

De activiteit bouwen is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van bovengenoemde strijdigheden door af te wijken van de ter plaatse geldende beheersverordening.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat medewerking door afwijking van de beheersverordening alleen kan worden toegepast, indien er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en :

1. De beheersverordening 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.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

De beheersverordening heeft geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Ook biedt het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Resteert alleen de mogelijkheid om met toepassing van uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met de beheersverordening op te heffen. Het bouwplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Beleidskaders

Er kan medewerking worden verleend aan een formele 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 'Woning Hogeschoorweg 55 Venlo' (opgesteld door adviesbureau BRO d.d. d.d. 19 december 2017 met kenmerk 211x09137) waaruit blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Dynamische woningbouwprogrammering

Het gaat feitelijk om het toevoegen van één nieuwe woning aan de voorraad binnen de contour stedelijk gebied van de Ruimtelijke structuurvisie Venlo 2014. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning, hieraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt wel medewerking verleend. Aangezien er sprake is van het toevoegen van één nieuwe woning aan de voorraad wordt op basis van de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering positief geadviseerd.

Stedenbouwkundige aspecten

Het initiatief is passend in haar omgeving; er is ruimte/afstand gecreëerd tussen het 'hoogte-element' en de naastgelegen woning, bovendien ligt het pad (erfdienstbaarheid) niet direct tegen het hoofdgebouw aan, maar is ook hier een acceptabele maat voorzien. Dit heeft tot gevolg dat het hoofdgebouw dichtbij de linker zijdelingse perceelgrens is gesitueerd, dan de vereiste 3 meter. Gezien de teruggelegen positie van de woning ten opzichte van Hogeschoorweg nr. 52, de taps toelopende perceelgrens en de sterk aflopende daklijn (lage goothoogte) wordt deze maat acceptabel geacht.

De goothoogte van het hoofdgebouw zit voor een ruim gedeelte onder de 7 meter, echter ter plaatse van de uitbouw/verbijzondering aan de rechterzijde van de woning is de goothoogte 8,5 meter. Deze maat is in dit specifiek geval aanvaardbaar, daar dit slechts ter plaatse van de verbijzondering van de woning is, de afstand tot Hogeschoorweg nr. 61 verruimd is en dit ter plaatse van de hoger gelegen nok van de naastgelegen woning is. Bovendien zijn er in de straat reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichtingen te zien. Tot slot wordt op eigen terrein een parkplaats gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het plan.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 26 oktober 2017 tot en met 6 december 2017 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

Er is geen 'verklaring van geen bedenkingen' noodzakelijk zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 3 van het Bor en op grond van het Raadsbesluit van 25 maart 2015 'Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist', afgekondigd woensdag 1 april 2015, in werking getreden 9 april 2015 met terugwerkende kracht tot en met 1 april 2015. Volgens dit besluit is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is en het een initiatief 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. De strijdigheid met het bestemmingplan betreft de bouw van een burgerwoning. Gebleken is dat het initiatief past binnen de hierboven genoemde kaders. Een 'verklaring van geen bedenkingen' is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de beheersverordening.

Er is niet gebleken dat deze aanvraag zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijke oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen 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.

Op de tekeningen die zijn aangeleverd bij de aanvraag staan 2 inritten ingetekend, een uitweg voor het vrijstaand huis en een uitweg voor de loods achter het huis.

Woningen en bedrijven niet op een industrieterrein geldt:

Bij een perceelbreedte die grenst aan de openbare ruimte tot en met 10 meter, is één uitweg toegestaan van minimaal 2,5 meter, maar bij voorkeur ten minste 3 meter breed.

De vrijstaande woning heeft recht op 1 inrit van 3 meter breed.

Om bovengenoemde redenen kan er 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.