



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 1357277

behandeld door mevrouw JGM Koppers -
Kusters

doorkiesnummer +31 77 3596494

besluitdatum 25 februari 2019

onderwerp besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 13 juli 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer W.P. den Hollander voor het oprichten van een woning met garage aan de Henricus Rijvenlaan 23 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.

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

Op 20 september 2018 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 7 december 2018 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

postadres Postbus 3434 EB
postcode 5902 RK Venlo

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019. 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 van 28 februari tot en met 10 april 2019. 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. Zo lang de vergunning 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 beroepsschrift 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 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 loket.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, verzenddatum 25 februari 2019

Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Teamleider Team Bouwen en Milieu,


R.W.M. Schipaanboord

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 25 februari 2019 voor het project het oprichten van een woning met garage aan de Henricus Rijvenlaan 23 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.

Bijbehorende stukken

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 13 juli 2018
- Tekening - Installaties, ontvangen op 27 augustus 2018
- Tekeningen - presentatie aanzichten en materialen, ontvangen op 5 september 2018
- Rapport - Akoestisch onderzoek - verkeerslawaaï, ontvangen op 8 oktober 2018
- Berekening - Bouwbesluit en Riolering, ontvangen op 26 oktober 2018
- Materiaalstaat, ontvangen op 26 oktober 2018
- Tekening - Bestektekening Plattegronden, ontvangen op 26 oktober 2018
- Tekening - Bestektekening Gevels, ontvangen op 26 oktober 2018
- Tekening - Bestektekening Bouwbesluit, ontvangen op 26 oktober 2018
- Tekening - Bestektekening Doorsneden, ontvangen op 26 oktober 2018
- Tekening - Bestektekening Situatie, ontvangen op 26 oktober 2018
- Tekening - Bestektekening Details, ontvangen op 26 oktober 2018
- Tekening - Bestektekening Details, ontvangen op 26 oktober 2018
- Rapport – Ruimtelijke onderbouwing van Loxodrome met IMRO-nummer NL.IMRO.0983.OV201812HRIJVENL23-VA01 d.d. 22 februari 2019, ontvangen op 22 februari 2019

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

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

- Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Villawijk Stalberg-Oost'.
- De aanvraag voor de activiteit bouwen wat betreft het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en het overschrijden van de toegestane breedte van het hoofdgebouw, is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van het ter plaatse geldend bestemmingsplan. 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 het bestemmingplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.
- Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Het bouwplan valt in een gebied waar een Beeldkwaliteitsplan (Nieuw Stalberg) van toepassing is. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft advies uitgebracht:
 - D.d. 6 maart 2018 (conceptaanvraag): "Aanhouden. De commissie geeft aan dat het ontwerp op deze locatie een interessant beeld oplevert. De commissie vraagt aandacht voor de vormgeving als eenduidige hoofdmassa (samenhang) en geeft suggesties voor de verdere uitwerking in de schetsfase. De commissie ziet aanpassingen tegemoet";
 - D.d. 27 maart 2018 (conceptaanvraag): "Aanhouden. De commissie heeft in de laatste behandeling van dit plan aangegeven dat het plan nog enkele aanpassingen behoeft om de, volgens het beeldkwaliteitsplan gestelde, kwaliteit uit te stralen. De suggesties die in de bespreking van 7 maart gedaan zijn hebben met name betrekking op de vormgeving van eenduidige hoofdmassa, aan de linkergevel ontbreekt deze en behoeft een oplossing in de hoek door bijvoorbeeld een andere materialisering, De achterzijde en rechtergevel ogen ook nog niet in samenhang waardoor het volume niet eenduidig oogt. De commissie vraagt de architect hier een nadere uitwerking van te maken en is in afwachting van deze aanpassingen";
 - D.d. 15 mei 2018 (conceptaanvraag): "Aanhouden. De commissie geeft aan dat het ontwerp inderdaad verbeterd is, maar nog steeds het antwoord op een eenduidig hoofdvolume ontbreekt. De commissie draagt suggesties aan om het plan passend in het beeldkwaliteitsplan te ontwerpen. Commissie ziet de aanpassingen graag tegemoet";
 - D.d. 29 mei 2018 (conceptaanvraag): "Positief advies in hoofdlijnen. De commissie geeft aan dat het ontwerp is verbeterd. De vraag van de commissie op een eenduidig hoofdvolume in het eerder advies d.d. 15-5-2018 is nader toegelicht door de architect en de commissie kan zich hier in vinden. Wel vraagt de commissie om het terras in metselwerk uit te voeren zodat er een verbinding ontstaat met het hoofdgebouw. De Commissie ziet de aanpassingen en materiaalmonsters in de definitieve aanvraag omgevingsvergunning graag tegemoet";
 - D.d. 4 september 2018 (aanvraag omgevingsvergunning): "Positief advies. De commissie is positief over het plan en adviseert de randafwerking van het dak in een lichte kleur te houden nu de kozijnen in antraciet uitgevoerd worden. De commissie adviseert de houten vlonder van het terras te heroverwegen. De materialen worden positief beoordeeld".

- De aanvraag is voorts getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Venlo. Het is aannemelijk gebleken dat de aanvraag hieraan 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 het Team Bouwen en Milieu 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.

Omdat het nieuwbouw betreft, mag u via het riool geen hemelwater afvoeren. U moet dit op het eigen terrein opvangen en infiltreren. Kijk in de 'afkoppel beslisboom'

(<https://www.venlo.nl/file/247/download>) voor de voorwaarden. De afkoppel beslisboom is een stappenplan, bedoeld als hulpmiddel om te bepalen welke eisen er gelden voor de omgang met hemelwater. De berekening voor het aan te brengen berging/infiltratievoorziening ten behoeve van oppervlak woning en oprit conform de afkoppel beslisboom van de Gemeente Venlo dient aangeleverd te worden. De gegevens dienen tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of de fabricage bij het Team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. 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 oprichten van een woning met garage aan de Henricus Rijvenlaan 23 te Venlo.

Beoordeling ruimtelijk kader

Regels bestemmingsplan

Voor het onderhavige gebied geldt het bestemmingsplan 'Villawijk Stalberg-Oost', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 maart 2015.

Op het perceel van de aanvrager gelden ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan 'Villawijk Stalberg-Oost', de bestemming 'Wonen', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – parel' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – venloschol'. Gronden met deze bestemming zijn, voor zover relevant, aangewezen voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, waaronder begrepen kamerbewoning tot maximaal 4 personen per woning.

De activiteit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat:

- Een gedeelte van de 1e verdieping buiten het bouwvlak gesitueerd is;
- De totale gevelbreedte van het hoofdgebouw van 34,1 meter is 11,35 meter breder dan de volgens de regels toegestane 22,75 meter.

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 het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

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

1. het geldende bestemmingsplan dit mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (buitenplanse kleine afwijking; of
3. het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan en het Besluit omgevingsrecht bieden geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom 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 en moet zijn voorzien van een goede 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. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (Realisatie woning Henricus Rijvenlaan ong. te Venlo, d.d. 7 december 2018).

De afwijking is mogelijk omdat het perceel als zogenaamde 'parel' is aangewezen en de gemeente hiervoor vanwege de bijzondere ligging van het perceel ruimere stedenbouwkundige argumenten wil hanteren. De bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid aan. Voldoende is aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 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 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.

Gebleken is dat het initiatief past binnen de hierboven genoemde kaders. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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