



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2020-0336
behandeld door RJC Meuwissen
doorkiesnummer +31773596554
besluitdatum 20 december 2021

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 6 maart 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer H. Omahdi voor het oprichten van een woning en een loods/berging aan de Parallelweg (sectie C 5187) te Tegelen.

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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1, sub b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 2.
- 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 3.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene plaatselijke verordening Venlo). Zie onderdeel 4.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat de daartoe aangewezen stukken en voorschriften deel uitmaken van de omgevingsvergunning. De delen van de aanvraag die vergunningsvrij zijn en onlosmakelijk kunnen worden opgericht, worden buiten behandeling gelaten. 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).

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo

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.

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 9 februari 2021 tot en met 22 maart 2021 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 is één zienswijze naar voren gebracht tegen het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De zienswijze heeft niet geleid tot andere inzichten. Voor een uitgebreide toelichting, zie de nota van zienswijzen, deze is bijgevoegd en onderdeel van dit besluit.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Het besluit treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Het besluit ligt ter inzage op 21 december 2021.

Het 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 het besluit geheel is afgerond.

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 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 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, verzenddatum 20 december 2021

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



Y.M.G. Michels

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 20 december 2021 voor het project het oprichten van een woning en een loods/berging aan de Parallelweg (sectie C 5187) te Tegelen.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- Onderdeel 3: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.
- Onderdeel 4: het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bijbehorende stukken

- Aanvraag – Publiceerbaar; formulier aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen op 6 maart 2020
- Aanvraag – Publiceerbaar; aanvullende activiteiten, ontvangen op 18 januari 2021
- Tekening - Situatie Sit-01; project nummer 19-008, tekening nr Sit-01, wijzigingen B. 29-11-2021, datum 22-02-2020, ontvangen op 29 november 2021
- Tekening - Plattegrond - OV-01; project nummer 19-008, tekening nr OV-01, wijzigingen D. 29-11-2021, datum 22-02-2020, ontvangen op 29 november 2021
- Tekening - Plattegronden - OV-02, project nummer 19-008, tekening nr OV-02, wijzigingen D. 29-11-2021, datum 22-02-2020, ontvangen op 29 november 2021
- Tekening - Gevel(s) - Doorsneden - Impressies - OV-03; project nummer 19-008, tekening nr OV-03, wijzigingen D. 29-11-2021, datum 22-02-2020, ontvangen op 29 november 2021
- Tekening - Plattegronden - Details - OV-04; project nummer 19-008, tekening nr OV-04, wijzigingen D. 29-11-2021, datum 22-02-2020, ontvangen op 29 november 2021
- Berekening – EPC, 19-008 woning a/d Parallelweg Tegelen - nieuwproject aangemaakt op 1-3-2020, ontvangen op 19 juni 2020
- Berekening - MPG; MPG-berekening_pdf, ontvangen op 22 december 2020
- Berekening – Constructie; plan voor het bouwen van een woning aan de Parallelweg ong., documentnaam 19-198-MV-1, datum 11-06-2020 ontvangen op 19 juni 2020
- Berekening - Constructie - Risicoinventarisatie; Constructie risico inventarisatie – CRI, documentnaam 19-198-MV-1, datum 14-10-2020, ontvangen op 15 oktober 2020
- Rapport – Funderingsadvies; Ontwerpadvies fundering, documentnummer GA200470.R01.V1.0, datum 5 juni 2020, ontvangen op 1 september 2020
- Tekening - Constructie tek-1; projectnr: 19 198, tek nr: 1, onderdeel Dak, dakkapellen verd. VI., kelderdek dundering/kelder + details, getekend 11 06 2020, ontvangen op 19 juni 2020
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing; ruimtelijke onderbouwing, projectnummer P02986, datum 28 oktober 2021 ontvangen op 28 oktober 2021
- Rapport - Natuurwaarden / flora en fauna; Quickcan flora en fauna Parallelweg (ong.) te Tegelen, datum 8 oktober 2020, projectnummer P02986, ontvangen op 23 oktober 2020
- Rapport - Luchtkwaliteit Aeries calculatie; Aeries-berekening Parallelweg (ong.) Tegelen, datum 8 september 2020, projectnummer P02986, ontvangen op 23 oktober 2020
- Rapport - Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder, Rapport 19068.240-A2, Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder nieuwbouw, datum 10 april 2020, ontvangen op 19 juni 2020

- Rapport - Akoestisch onderzoek Railverkeerslawaaï nieuwbouw, Rapport 19068.240-A, Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï nieuwbouw, datum 14 oktober 2019, ontvangen op 6 maart 2020
- Rapport - Akoestisch onderzoek gevelwering; Rapport 19068.240-B, Akoestisch onderzoek gevelgeluidwering, datum 24 oktober 2019, laatst gewijzigd 10 april 2020, ontvangen op 19 juni 2020
- Rapport - Archeologie; Rapport Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, doormiddel van boringen, ISSN2214-5656, Aeres Milieu projectnummer AM 19451, status definitief, datum 8 januari 2020, ontvangen op 6 maart 2020
- Rapport - Bodem verkennend onderzoek; Rapport Verkennend bodemonderzoek, Aeres Milieu projectnummer AM19451, status definitief, datum 11 december 2019, ontvangen op 6 maart 2020
- Nota van zienswijzen d.d. 15 december 2021

Onderdeel 1:
Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van een woning aan Parallelweg (sectie C 5187) te Tegelen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Omgevingsvergunningvrij onderdeel

Op grond van artikel 2.1 lid 3 Wabo en artikel 2.3 Bor is geen omgevingsvergunning voor de gevraagde loods/berging van de aanvraag vereist, indien het onderdeel in functioneel en bouwkundig opzicht onlosmakelijk is op te richten en het wordt genoemd in artikel 2 of 3 Bijlage II Bor.

De loods/berging is omgevingsvergunningvrij voor de activiteiten bouwen en planologie volgens artikel 2 lid 3 Bijlage II Bor.

Dit onderdeel van de aanvraag is dan ook verder buiten behandeling gelaten.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2010. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met functie aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde'. Verder is het gebied aangeduid met 'geluidszone - industrie'.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'.

De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft bouwen van een nieuwbouw woning, en het realiseren van een erfafscheiding met een hoogte van 1,9 meter voor de voorgevelrooilijn, ter afscheiding van de naburige percelen, automatisch bij wet 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).

Met betrekking tot de overschrijding van de hoogte van de erfafscheiding is er sprake van een specifieke situatie. Het perceel grenst aan de linkerzijde aan een grote zij-/achtertuin. Omwille van de woonkwaliteit en privacy bij beide woningen is het acceptabel dat de tuin afgeschermd wordt met een erfafscheiding hoger dan 1 meter. De beoogde erfafscheiding heeft een hoogte van 1,9 meter en blijft daarmee onder de maximale hoogte van 2 meter voor erfafscheidingen bij achtertuinen.

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 3 van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan valt binnen een gebied dat in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 is aangegeven als een welstandsvrij gebied. De welstandscriteria zijn daarom niet van toepassing op dit bouwplan.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht. Het is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag hieraan voldoet.

Bouwverordening

De Bouwverordening Venlo is niet aanvullend van toepassing op dit bouwplan. Het bouwplan is dan ook niet getoetst aan de bepalingen uit deze bouwverordening.

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.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing.

Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage moeten bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn:

1. Uitgewerkte constructieve detailberekeningen en -tekeningen, aangaande funderingen, kelderwanden, vloeren en overige constructieve onderdelen van de hoofdconstructie;

Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 2020-0336. 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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van een woning aan de Parallelweg 19 (sectie C 5187) te Tegelen.

De werken/werkzaamheden betreffen het veranderen van het huidige maaiveldniveau door o.a. het afgraven en het uitvoeren van grondbewerkingen voor het realiseren van een terras.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Voor onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2010. Op de locatie van de activiteit gelden volgens de verbeelding van dit bestemmingsplan, de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met functie aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde'. Het gebied is aangeduid met 'geluidszone - industrie'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere, bestemd voor 'wonen, tuinen en erven en waterhuishoudelijke voorzieningen'.

De ter plekke geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met functie aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde', kent in artikel 19.4.1 een verbodsbepaling om zonder omgevingsvergunning voor de activiteit aanleg de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 centimeter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

Het is verboden op of in gronden welke bestemd zijn als 'Waarde -Archeologie' met functie aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde', de gevraagde werkzaamheden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning, uit te voeren.

De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen die zien op het behoud en/ of herstel van archeologische waarden en de bescherming en op het behoud in situ van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Conclusie

Aan de aanlegactiviteit van dit plan is medewerking verleend door de verbodsbepaling op te heffen door verlening van de omgevingsvergunning. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 3 'activiteit strijdig gebruik' van dit besluit.

Onderdeel 3:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van een woning aan Parallelweg 19 (sectie C 5187) te Tegelen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2010.

Op het perceel van de aanvraag geldt ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met functie aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Gronden met deze bestemmingen zijn aangewezen voor grondgebonden woningen met tuinen en erven.

Strijdigheden

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouwwoning' en 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' ontbreken.

Opheffen van de strijdigheden

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan 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 bevat (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan 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 afwijkingsprocedure de strijdigheden met het bestemmingsplan 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 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 rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Parallelweg ongenummerd te Tegelen', opgesteld door adviesbureau Bro d.d. 18 december 2020 met kenmerk P02986. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke structuurvisie (2014)

De aanvraag heeft betrekking op een locatie binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. In het stedelijk gebied streven we naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door onder andere hergebruik (hergebruik zelfde vastgoed, andere functie) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever passen we bestaande gebouwen of gebieden aan, dan dat we gaan uitbreiden. Dit initiatief past in deze lijn.

Dynamische Woningbouwprogrammering

Het gaat feitelijk om het toevoegen van één nieuwe woning aan de voorraad. 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. Het toevoegen van een vrijstaande woning is passend binnen de woningbehoefte in Tegelen.

Stedenbouwkundig

Er bestaan geen bezwaren vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor het oprichten van een woning aan de Parallelweg (sectie C 5187) te Tegelen.

Met betrekking tot de overschrijding van de hoogte van de erfafscheiding is er sprake van een specifieke situatie. Het perceel grenst aan de linkerzijde aan een grote zij-/achtertuin. Omwille van de woonkwaliteit en privacy bij beide woningen is het acceptabel dat de tuin afgeschermd wordt met een erfafscheiding hoger dan 1 meter. De beoogde erfafscheiding heeft een hoogte van 1,9 meter en blijft daarmee onder de maximale hoogte van 2 meter voor erfafscheidingen bij achtertuinen.

Geluid

Ten behoeve van het onderhavig plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder nieuwbouw Parallelweg te Tegelen met kenmerk 19068-240-A2 d.d. 10 april 2020 (opgenomen als bijlage bij dit besluit). Uit het onderzoek blijkt dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerlawaaï en industrielawaaï.

Aan het plan kan medewerking worden verleend door een hogere geluidbelasting vast te stellen door middel van een beschikking hogere waarde.

Bij het vaststellen van een hogere waarde worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. Overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit 2012 dient voldaan te worden aan een binnenniveau van 33 dB. Met de rapportage 'Akoestisch onderzoek gevelgeluidwering nieuwbouw Parallelweg te Tegelen met kenmerk 190.240-B d.d. 24 oktober 2019 (laatst gewijzigd 10 april 2020) is aangetoond dat voldaan kan worden aan de gestelde binnenwaarde. Vanuit akoestisch oogpunt bestaan er daarmee geen bezwaren tegen voorliggende ontwikkeling.

De beschikking hogere waarden ligt gelijktijdig met het besluit omgevingsvergunning ter inzage.

Archeologie

Het advies in het bijgevoegde archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek d.d. 8 januari 2020 om in het zuidelijke gedeelte van het plangebied vervolgonderzoek uit te voeren, wordt niet overgenomen. Dit aangezien uit de boorstaten blijkt dat de bodem in het gehele plangebied sterk verstoord is. Dit betekent dat het gehele plangebied voor de aangevraagde ontwikkeling archeologisch kan worden vrijgegeven en er geen belemmeringen vanuit archeologisch oogpunt bestaan.

Externe Veiligheid

Besluit Externe Veiligheid Transportroute (Bevt)

Er zijn binnen 30 meter van een hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. De woning wordt niet gebouwd binnen 30 meter van het spoor waarmee het plan voldoen aan de voorwaarde uit het Beleidsplan externe veiligheid.

Er is op grond van bestaande wet- en regelgeving geen bezwaar tegen de nieuwbouw van een woning, omdat het plaatsgebonden risico aan de grenswaarde voldoet en het groepsrisico niet toeneemt.

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing worden de getroffen maatregelen in verband met het advies van de Veiligheidsregio en uit het Beleidsplan externe veiligheid gemotiveerd.

Niet alle maatregelen kunnen conform de gemeentelijke beleidsvisie en het advies van de Veiligheidsregio doorgevoerd worden. Diverse bouwkundige maatregelen zullen in de praktijk problemen opleveren voor het voorliggende bouwplan. Dit omdat de woning dan constructief moeten worden gedimensioneerd op een explosiedruk, anders dan nu voor de (wind-) belasting. Ook zou moeten worden voorzien in brandwerende ramen en kozijnen in de gehele woning.

Gezien bovenstaande zullen de uit te voeren maatregelen zich derhalve beperken tot de navolgende aspecten:

- een constructie die bestand is tegen een windbelasting van 2,25 kN/m²;
- het aanbrengen scherfvrij glas in de voorgevel;
- een centraal uit te schakelen mechanische ventilatie;
- het toepassen van onbrandbare gevelbekleding.

De bovenstaande voorzieningen in combinatie met de aanwezige kelderruimte vormen afdoende mogelijkheden om de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid binnen het besluitgebied te waarborgen. Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde realisatie van de woning.

Flora en fauna

Uit de bijgevoegde Aeriusberekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er geen overschrijding van de 0,0 mol/ha/jaar stikstof depositie zal plaatsvinden. Er bestaan geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan onderhavig plan.

Overige aspecten

Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er vanuit het oogpunt van milieu, parkeren en verkeer, cultuurhistorie, lucht en water geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 9 februari 2021 tot en met 22 maart 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Een ieder is binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Er is één zienswijze naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Deze zienswijze is niet overgenomen omdat het niet tot nieuwe inzichten heeft geleid. Vanuit ruimtelijk oogpunt blijft er sprake van een aantoonbaar goede ruimtelijke ordening en alle relevante ruimtelijke aspecten zijn voldoende gemotiveerd afgewogen. Een uitgebreide toelichting is opgenomen in de nota van zienswijzen welke bijgevoegd en onderdeel is van dit besluit.

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, verkeers- en vervoerplan of woningbouwprogramma. Het bouwplan past binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014, de Woonvisie 2016-2021, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2016, en de dynamische woningbouwprogrammering. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Zienswijzen ontwerpbeschikking hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit besluit heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van een beschikking hogere waarden op grond van artikel 83 Wet geluidhinder.

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 ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.

Onderdeel 4:

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

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet onder andere toe op het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Parallelweg (sectie C 5187) te Tegelen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Toetsingskader

Het maken, hebben of veranderen van een inrit/uitweg, kan alleen worden geweigerd om redenen die zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Venlo (APV). Voor de gevraagde inrit/uitweg is een omgevingsvergunning nodig (artikel 2:12 lid 1 APV).

Verder is in de APV bepaald, dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een inrit/uitweg kan worden geweigerd in het belang van (artikel 2:12 lid 3 APV):

- 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.

Beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2020

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aantasting van (een van de) bovengenoemde belangen, is de 'Beleidsregel omgevingsvergunning activiteit inrit 2020' (hierna: de beleidsregel), op 31 maart 2020 in werking getreden.

Belangenafweging

In deze beleidsregel is aangegeven dat een aanvraag om een omgevingsvergunning onder andere moet worden geweigerd, indien dit van belang is in het kader van een veilig en doelmatig gebruik van de openbare weg. In de beleidsregel is het toetsingskader voor onder andere dit belang verder uitgewerkt. Op basis van het voorliggend voorstel blijkt dat de gevraagde inrit geen nadelige gevolgen heeft voor een veilig gebruik van de openbare weg en voldoende manoeuvreer ruimte resteert voor de overig parkerende voertuigen.

De overige weigeringsgronden zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Tot slot regelt de beleidsregel dat een omgevingsvergunning voor een inrit/uitweg wordt verleend onder vier voorwaarden om de uniformiteit en uitstraling van uitwegen eenduidig te houden binnen de gemeente Venlo. Deze voorwaarden zijn dan ook als voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie

Om bovengenoemde overwegingen kan medewerking worden verleend aan de gevraagde activiteit.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- De werkzaamheden aan de inrit/uitweg mogen slechts door of in opdracht van het team Realisatie en Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Venlo worden uitgevoerd.
- De gemeente Venlo bepaalt hierbij welke materialen worden toegepast.
- De uitweg wordt gerealiseerd op kosten van de aanvrager en aanvrager dient in te stemmen met een prijsopgave.
- De inrit/uitweg wordt gerealiseerd nadat de factuur is voldaan en de aansluiting op eigen terrein gereed is.

Nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning en een loods/berging aan Parallelweg 19 (sectie C 5187) te Tegelen. Zaaknummer 2020-0336.

Het voornemen om de aanvraag om een omgevingsvergunning aan de Parallelweg 19 te Tegelen te verlenen is op dinsdag 9 februari 2021 tot en met maandag 22 maart 2021, op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad, te raadplegen op www.overheid.nl en via de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen). Genoemde stukken, niet zijnde (bouw)tekeningen, konden verder worden geraadpleegd of gedownload van de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen, volgens de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is tijdig gebruik gemaakt door:

- DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V., [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen pro forma d.d. 18 maart 2021, aanvulling van de gronden d.d. 15 april 2021 en 10 mei 2021.

Hierna wordt de zienswijze samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven.

De samenvatting van de zienswijze heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze, is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijze:

1. Inspreker is van mening dat uit de inrichtingstekening blijkt dat er een grote loods achterin het perceel, met een brede strook aanrijroute en laad- en losruimte, ingericht is voor een bedrijf in opslag en transport.
2. Inspreker geeft aan dat de nieuwbouwwoning dwars tegen de achterzijde van zijn woonperceel geprojecteerd wordt om een hele brede strook grond vrij te houden ten behoeve van het gebruik van de loods/bedrijf. Deze strook grond is véél breder dan een gewone inrit.
3. Inspreker is van mening dat de inrichting van het hele perceel er niet uit ziet als een woonperceel nu het grootste deel van het perceel is ingericht ten behoeve en gebruik van de loods c.q. loodsen die achterin staan c.q. worden gebouwd. Het uitoefenen van deze bedrijfsactiviteiten was de reden om dit perceel aan te kopen vanwege de grootte en de mogelijkheid tot het oprichten van een loods en het uitvoeren van een bedrijf.
4. In de ruimtelijke onderbouwing wordt verder niet gesproken van een bedrijf en wordt ook op basis van de tekeningen alleen vergunning verstrekt voor een nieuwbouwwoning. Daarmee is de vergunning en ruimtelijke onderbouwing zeer gebrekkig tot stand gekomen en wordt geen totale ruimtelijke afweging gemaakt voor de hele reële inrichting en gebruik van dit terrein als opslag- c.q. transportbedrijf.
5. Inspreker stelt dat de loods niet vergunningsvrij is.
6. Op dit perceel vindt al jaren grondverzet plaats en is de bestaande situatie zodanig dat het maaiveld van deze strook grond zeker niet gelijk ligt aan het maaiveld van het woonperceel van inspreker. Daarmee kan de woning dus feitelijk veel hoger uitkomen

tegen de erfgrans van het woonperceel van inspreker dan nu wordt voorgewend aldus inspreker. Er moet worden uitgegaan bij de bouw van een gelijk maaiveld en dit dient voor aanvang van de bouw te worden gecontroleerd.

7. Voor de goot en nokhoogte dient respectievelijk 3 en 7 meter te worden aangehouden en er mag niet hoger worden gebouwd.
8. Voor zover er gesteld wordt dat er op de rest van het perceel geen bedrijf komt, is de brede, vrijgehouden transportstrook niet nodig en hoeft de nieuwbouwwoning niet tegen de erfgrans van de inspreker te worden gesitueerd.
9. Voorts wordt verzocht met de bouw van een nieuwbouwwoning zoveel mogelijk de privacy van het woonperceel van inspreker te behouden door over de volle breedte van het perceel een nieuwe stenen erfscheiding te bouwen.
10. De nieuwbouwwoning is in witte kleurstelling uitgevoerd terwijl de rest van de omgeving in rode baksteen is uitgevoerd. De gevel die aan de achterzijde van het woonperceel van inspreker is geprojecteerd, dient eveneens in gewone rode baksteen toe worden uitgevoerd.

Beantwoording zienswijze:

A 1.

Aanvrager heeft alle onderdelen in de aanvraag om een omgevingsvergunning opgenomen en daarbij expliciet aangegeven wat buiten de beoordeling van de aanvraag moet blijven. Het toevoegen van vergunningvrije bouw delen binnen een aanvraag om een vergunning is toegestaan. Daarmee wordt strikt genomen gebouwd in afwijking van de vergunning; dat is op vergunningvrije onderdelen geoorloofd (zie ECL:NL:RVS:2017:330, 8 februari 2017, en ECLI:NL:RVS:2013:CA2891, 12 juni 2013). Gemeente Venlo heeft de loods/berging getoetst en aangemerkt als omgevingsvergunningsvrij.

Ter informatie: de loods/berging dient niet als een bedrijfsruimte te worden aangemerkt.

Aanvrager gaat deze ruimte als berging gebruiken voor de stalling van fietsen en een auto en mogelijk als berging van huisraad. Er is hier sprake van een beperkte opslag en van bedrijfsmatige activiteiten is geen sprake. Voor zover er activiteiten in de toekomst plaats gaan vinden welke niet zijn toegestaan op basis van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, kan handhavend worden opgetreden.

Ter verduidelijking wordt de ruimtelijke onderbouwing tekstueel ondergeschikt gewijzigd; 'de loods/berging' wordt vervangen door 'vergunningsvrije loods/berging'.

Ad 2.

Het perceel is al jaren onbebouwd, maar wel bestemd voor woondoeleinden op basis van het onherroepelijk bestemmingsplan. De ruimtelijke situatie is niet optimaal om een nieuwe woning in te passen, omdat het bouwblok niet goed afgerond kan worden door enerzijds de ligging naast een grote zij-/achtertuint en anderzijds de ligging naast een kopgevel. Desondanks is het stedenbouwkundig voorstelbaar geacht om hier de gevraagde woning te realiseren om het open perceel een invulling te geven en daarmee de straatwand af te ronden.

De in het plan beoogde situering van de woning (voorgevel in het verlengde van de zijgevel van Parallelweg 15) en de opzet van de woning in aansluiting op de bouwregels van het bestemmingsplan doen het meest recht aan de situatie zoals die ter plekke aanwezig is:

- De kopgevel van Parallelweg 21 blijft zodoende zichtbaar, deze wordt niet ingebouwd.
- De nieuwe woning sluit qua rooilijn aan op Parallelweg 15; hierdoor blijft de bestaande open setting tussen Parallelweg 15 en 21 volledig in tact. Deze zone is ingevuld met voor- en zijtuinen en niet met bebouwing.
- De bebouwing (bestaand en nieuw) van de Parallelweg van het doorgaande stuk en het doodlopende stuk, sluiten qua bebouwingsopzet goed op elkaar aan.

- De 10%-overschrijding met betrekking tot de goot- en bouwhoogte is in dit geval stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, omdat de bebouwing van de woning aan de rechterzijde bestaat uit 1 bouwlaag met kap en de bebouwing aan de linkerzijde bestaat uit 2 bouwlagen met kap. De nieuwe woning ligt hier qua situering tussenin; ook de goot- en bouwhoogte ligt qua maatvoering tussen de maatvoeringen van de naastgelegen woningen. Er is daardoor sprake van een getrapte opbouw van de goot- en bouwhoogte.

Deze positionering en bebouwingsopzet is het gevolg van wet- en regelgeving (bouwregels bestemmingsplan, afstand tot spoor), optimale stedenbouwkundige inpassing, locatie specifieke elementen (behouden kopgevel Parallelweg 21) en de gewenste woonkwaliteit.

Wij zijn van mening dat er daarom sprake is van een aanvaardbaar bouwplan.

Ad. 3

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' (vastgesteld 23-6-2010) de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het uitoefenen van (een) bedrijfs(activiteiten) is niet rechtstreeks toegestaan. Zie ook beantwoording onder ad 1.

Ad. 4.

Er wordt hierover in de ruimtelijke onderbouwing niet gesproken, omdat het een woonperceel betreft en het oprichten van een woning is aangevraagd. Zie ook beantwoording ad 1, 2 en 3.

Ad. 5

Zie beantwoording ad 1. De loods/berging is getoetst en als vergunningsvrij beoordeeld. Ter informatie melden wij dat volgens het Besluit omgevingsrecht, bijlage II artikel 2, bepaalde bouwwerken omgevingsvergunningsvrij kunnen worden opgericht: zie artikel 2 lid 3f ten 3e van het Bor

'in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²'.

Het bebouwingsgebied van de Parallelweg 19 in Tegelen is ca. 606 m².

In totaal mag er 120 m² worden bebouwd aan vergunningsvrije oppervlakte. De loods/berging die de initiatiefnemer voor ogen heeft is 119 m² groot. Uit voorgaande blijkt dat het vrijstaande bijgebouw aan de achterzijde van het perceel voldoet aan het gestelde in artikel 2 lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en omgevingsvergunningsvrij kan worden opgericht. Dit neemt niet weg dat het bouwwerk aan overige wet- en regelgeving moet voldoen, bijvoorbeeld het Bouwbesluit 2012 en het Burgerlijk Wetboek.

Ad. 6.

Er wordt uitgegaan van Peil 23 meter +NAP voor de nieuw te bouwen woning op basis van het Geonius funderingsrapport d.d. 5 juni 2020 met kenmerk GA200470.R01.V1.0.

Uitgangspunt voor het bepalen van het Peil is het referentiepunt zijnde de kruin van de bestaand aanwezige weg, welke is gelegen op 22,7m +NAP. Gezien de afstand tot de kruin van de weg circa 15 meter bedraagt en bij het bepalen van het Peil normaliter 2cm per strekken meter wordt gehanteerd ter voorkoming van wateroverlast in de woning, betekent dat voor het bepalen van het Peil het volgende: 22,7m +NAP + 0,3m = 23m +NAP.

De huidig aanwezige terreinhoogte ter plaatse van de beoogde woning, gemeten door Geonius, bedraagt 23,27m +NAP.

Uit bovenstaande kan worden afgeleid dat het terrein, ten opzichte van de gemeten waarde, zo'n 30 cm lager wordt. Daarmee komt het peil van de nieuw te bouwen woning lager te liggen dan het aangrenzende perceel van inspreker.

Ad 7.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een aanvraag voor het gebruik zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Artikel 2.12, lid 1, onder a, Wabo, maakt het mogelijk medewerking te verlenen aan een van het bestemmingsplan afwijkend gebruik. Dit kan indien het bestemmingsplan zelf een afwijkingsmogelijkheid kent, het Besluit omgevingsrecht een afwijkingsmogelijkheid biedt of indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien.

Het bestemmingsplan kent in artikel 25.1 onder a, mogelijkheden om binnenplannen af te wijken van onder meer de voorgeschreven maximum maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%.

Deze afwijkingsbevoegdheid is toegepast omdat beoordeeld is dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening; de goothoogte van de woning bedraagt 3,3m en een nokhoogte van 7,7m. De afwijking blijft binnen de 10% regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan. De toepassing van deze afwijking is voldoende gemotiveerd, zie antwoord ad 2.

Ad. 8.

Zie antwoord ad 1, 2, 3 en 4.

Ad. 9.

De aanvraag bestaat naast het oprichten van de woning, ook uit het oprichten van een erfafscheiding van 1,9 meter hoog. Op tekening 'Tekening – Plattegrond – ov-01' is aangegeven waar de erfafscheiding wordt opgericht. Ook is aangegeven uit welk materiaal de erfafscheiding bestaat (muur). Daarmee wordt naast de functie als erfafscheiding, ook privacy gecreëerd voor zowel de vergunninghouder als de inspreker.

Ad 10.

Op de betreffende locatie aan de Parallelweg te Tegelen geldt het welstandniveau 'Vrij', overeenkomstig de Welstandnota gemeente Venlo 2013.

Wanneer het perceel als niveau welstandsvrij is aangewezen, wordt niet beoordeeld of een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Eindconclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Wij zijn van oordeel dat vanuit ruimtelijk oogpunt er sprake blijft van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening en alle relevante ruimtelijke aspecten voldoende gemotiveerd zijn afgewogen en dat het besluit zorgvuldig is voorbereid.

Venlo d.d. 15 december 2021

Bijlage: zienswijze.