



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2021-2201
behandeld door E. Leisink
doorkiesnummer +31773599655
besluitdatum 22 september 2022

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 10 december 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer H.G.J.M. Ambaum voor het oprichten van een woning aan de Spoorstraat 61 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 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 uitmaken 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 <https://www.venlo.nl/official-bekendmakingen> en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 26 juli 2022 tot en met 5 september 2022. 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.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Dit besluit treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Dit besluit ligt ter inzage van 22 september 2022 tot en met 2 november 2022.

Dit besluit 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 dit besluit geheel is afgerond. Zo lang het besluit 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 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 22 september 2022

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



Y.M.G. Michels

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 22 september 2022 voor het project het oprichten van een woning aan de Spoorstraat 61 te Tegelen.

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 10 december 2021
- Rapport - Berekeningen - Gebruiksoppervlakte, verblijfsgebieden, daglicht, ventilatie en spui, ontvangen op 10 december 2021
- Rapport - Berekening - MPG, ontvangen op 10 december 2021
- Rapport - BENG Berekening en Rapport - Energielabel, ontvangen op 10 december 2021
- Tekening - Besluitvlak, ontvangen op 10 december 2021
- Tekening - Bestektekening - Details trap B02, ontvangen op 10 december 2021
- Foto - Materiaal - Dakpan, ontvangen op 21 maart 2022
- Foto - Materiaal - Hout, ontvangen op 21 maart 2022
- Foto - Materiaal - Steen, ontvangen op 21 maart 2022
- Foto - Materiaal - Zink, ontvangen op 21 maart 2022
- Berekening -Spui - Alle Ruimtes, ontvangen op 10 juni 2022
- Tekening - Bestektekening - Plattegronden - gevels - doorsnede B01, ontvangen op 10 juni 2022
- Rapport - Historisch bodemonderzoek Bijlage 2, ontvangen op 13 juni 2022
- Rapport - Akoestisch onderzoek Bijlage 3, ontvangen op 13 juni 2022
- Rapport - Archeologisch onderzoek Bijlage 4, ontvangen op 13 juni 2022
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing 'Spoorstraat ong. Tegelen', adviesbureau Aelmans, ontvangen op 15 september 2022

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van een woning aan de Spoorstraat 61 te Tegelen.

Overwegingen

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

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 - Cultuurhistorie' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Er geldt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuur historie - archeologisch zeer hoge waarde'.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen', vastgesteld op 25 november 2020.

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

De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft het oprichten van een woning, 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).

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Het bouwplan valt in een gebied waar het Beeldkwaliteitsplan 'Centrum Tegelen' van toepassing is. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft twee maal advies uitgebracht.

Gebiedskarakteristiek

Het Beeldkwaliteitsplan Centrum Tegelen is bedoeld als richtinggevend en vormgevend instrument voor (landschap-)architecten, stedenbouwkundigen en andere vormgevers bij de uitwerking van deelplannen in het centrum van Tegelen. Het plan vormt de basis voor allerlei ruimtelijke plannen. Naast algemene richtlijnen bepalen vooral de bijzondere elementen van het plan de beeldkwaliteit en eigenheid van het centrum van Tegelen. Zodoende worden soms zeer specifieke eisen gesteld aan de stedenbouw, architectuur en inrichting.

Advies 8 februari 2022: Aanhouden

Het plan betreft een vrijstaande woning gelegen op een hoekperceel. Het voorgaande advies naar aanleiding van het principeverzoek is verwerkt. Het ontwerp is passend in zijn omgeving en binnen het beeldkwaliteitsplan. Er wordt geadviseerd gepatineerd zink toe te passen, daarnaast ziet de commissie de bemonstering van de toe te passen baksteen, het hout en de dakpannen graag tegemoet.

Advies 22 maart 2022: Positief

Het plan betreft een vrijstaande woning gelegen op een hoekperceel. Het ontwerp is passend in zijn omgeving en binnen het beeldkwaliteitsplan. De bemonstering van de baksteen, de dakpan en het hout (WF 771 SK 1088 U Groef) zijn voorgelegd aan de commissie en als passend beoordeeld.

Deze adviezen zijn overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving. Hieruit is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag aan die regels voldoet.

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.

Bouwverordening Venlo

De Bouwverordening Venlo is aanvullend van toepassing op dit bouwplan. In artikel 9 van de Bouwverordening Venlo staat beschreven hoe de advisering en de werkwijze ten opzichte van de Welstand dient te gebeuren. Door de agendering aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed is de Bouwverordening Venlo aanvullend van toepassing.

Conclusie

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

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage moeten bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn:
 1. Het vloerpeil ten opzichte van NAP.
 2. Gegevens met betrekking tot de capaciteit van de hemelwaterinfiltratie op eigen terrein aan de hand van de afkoppelbeslisboom. Zie link <https://www.venlo.nl/file/247/download>.
 3. Constructieberekeningen en –tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen en NEN-EN-normen:
 - Een funderingsadvies/sondeerrapport. In de berekening op blz. 25 staat aangegeven dat er een funderingsadvies van Aelmans bestaat met nummer: E218080.002.
 - Constructieve gegevens (berekeningen en tekeningen) van prefab onderdelen zoals de vloeren (met leidingen in de vloeren) en gegevens van systeemdaken, prefab betonconstructies en staalconstructies, bijvoorbeeld ook werktekeningen (indien van toepassing) en mogelijke berekening t.b.v. verbindingen en wapeningsgegevens.
 - De paal misstanden en de mogelijke aanpassingen t.g.v. de paalmisstanden.
 - De akoestische doormetingen van de mortelschroefpalen.
- Deze gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk 2021-2201.
- De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze gegevens door de gemeente Venlo.

Onderdeel 2:

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 de Spoorstraat 61 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 volgens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' met de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'. Er geldt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie - archeologisch zeer hoge waarde'. Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen en boven- en benedenwoningen en de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/ of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, archeologische vindplaatsen en archeologisch zeer hoge waarden, zoals aanwezig ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie- archeologisch zeer hoge waarde'.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen', vastgesteld op 25 november 2020.

Strijdigheden

Het oprichten van een woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat:

- artikel 18.2.1 lid b. stelt dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouwwoning'. *De aanduiding ontbreekt op het perceel.*
- artikel 18.2.2 lid d. stelt dat de maximale goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 7 meter mag bedragen. *De woning heeft een goothoogte van ca. 3,7 meter en 4,5 meter.*
- artikel 20.2.1 lid a. stelt dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' alleen gebouwd mag worden indien de bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming. *Volgens de onderliggende bebouwing mogen uitsluitend nieuwbouw woningen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouwwoning' worden gebouwd. Aangezien deze aanduiding ontbreekt is het plan in strijd met het gestelde in artikel 20.2.1 lid a.*

Opheffen van de strijdigheden

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 (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 inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om 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 'Spoorstraat ong. Tegelen', opgesteld door adviesbureau Aelmans d.d. 15 september 2022. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat er vanuit het oogpunt van parkeren en verkeer, akoestiek, bodem, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuurwaarden, archeologie, cultuurhistorie en milieu geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Stedenbouw

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er om de navolgende redenen geen bezwaren tegen het plan.

De aanvraag heeft betrekking op het bebouwen van een perceel dat momenteel als achtertuin in gebruik is. De Spoorstraat kent redelijk dichte bebouwingswanden. De bebouwing van dit perceel is voorstelbaar. De nieuwe woning wordt goed ingepast in de bestaande omgeving. De locatie ligt tussen twee karakteristieke panden. De nieuwe woning sluit aan op- en voegt zich tussen de twee bestaande panden.

De woning met een bouwlaag en zadeldak sluit goed aan op de karakteristiek van de omgeving. De overschrijding van de gothoogte is in deze niet bezwaarlijk. Het pand rechts van dit adres heeft een fors hogere gothoogte en het pand links een lagere gothoogte, er is daardoor sprake van een oplopende gothoogte in het straatbeeld.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 26 juli 2022 tot en met 5 september 2022 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 bouwplan 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. Het bouwplan past niet binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014, de Woonvisie 2021-2026, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2021, en de dynamische woningbouwprogrammering. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit besluit heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 26 juli 2022 tot en met 5 september 2022 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.

Deze beschikking is apart als bijlage opgenomen. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

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.