



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2021-2105

behandeld door

doorkiesnummer

besluitdatum 22 augustus 2023

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 25 november 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een vakantiechalet (blokhut) aan de Schandelseweg (sectie L 343) te Velden. Het betreft een trekkershut voor 3 personen, als onderdeel van de accommodatie bestaande uit 2 driepersoonshutten en 1 tweepersoonshut.

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>.

Op 9 maart 2022 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 17 november 2022, 9 februari 2023, 23 maart 2023 en 9 mei 2023 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023. Gedurende deze inzage termijn 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

Dit besluit treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Dit besluit ligt ter inzage op 24 augustus 2023.

Dit 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 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 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 beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepschrift 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 augustus 2023

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



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 22 augustus 2023 voor het project het oprichten van een vakantiechalet aan de Schandelseweg (sectie L 343) te Velden.

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

- Aanvraag - Publiceerbaar, ontvangen op 25 november 2021
- Overig - Onderdelenlijst, ontvangen op 25 november 2021
- Overig - Aanvulling Landschappelijke inpassing, ontvangen op 25 november 2021
- Rapport - Landschappelijke - Inpassing, ontvangen op 25 november 2021
- Toelichting - Gezondheid, ontvangen op 25 november 2021
- Advies - Veiligheidsregio, ontvangen op 1 juni 2022
- Advies – Aanvulling – Veiligheidsregio, ontvangen op 9 mei 2023
- Berekening - Constructie, ontvangen op 3 september 2022
- Tekening - Constructie, ontvangen op 3 september 2022
- Rapport - Bodem vooronderzoek / historisch onderzoek, ontvangen op 5 september 2022
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 13 juni 2023
- Tekening - Bestektekening, ontvangen op 9 mei 2023
- Rapport - Energielabel, ontvangen op 9 februari 2023
- Rapport - BENG Berekening, ontvangen op 9 februari 2023

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van een vakantiechalet (blokhut) voor toeristisch verblijf aan de Schandelseweg (sectie L 343) te Velden. Het betreft een trekkershut voor 3 personen, als onderdeel van de accommodatie bestaande uit 2 driepersoonshutten en 1 tweepersoonshut.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Wonen'.

Strijdigheden

Het realiseren van een trekkershut is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat de gronden aangeduid voor 'Woondoeleinden' bestemd zijn voor woondoeleinden. Het oprichten van een blokhut/vakantiechalet valt daar niet onder. Ook is er op de gronden één woning per bestemmingsvlak toegestaan. Op het perceel staat reeds een woning; het hoofdegebouw.

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

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.

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 een bijzonder welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 23 maart 2023 advies uitgebracht:

'Welstandsniveau: bijzonder

Het welstandsbeleid is gericht op herstel en het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit en structuur. Er wordt ingezet op het behouden van historische relictten en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden.

Betreft het plaatsen van een vakantiechalet op het achtererf. Het object zal slechts beperkt waarneembaar zijn. Kleur- en materiaalgebruik zijn passend. De uitvoering in hout past in zijn omgeving. Daarom een positief advies.'

Dit advies is overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en de relevante regels uit het Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Venlo. Het is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag hieraan voldoet.

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

Conclusie

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

Voorschrift

Het volgende voorschrift is van toepassing.

- Definitieve constructieberekeningen en -tekeningen (welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen en NEN-EN-normen) 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 ten behoeve van verbindingen en wapeningsgegevens, moeten tenminste 21 dagen vóór aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. De berekeningen en tekeningen moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk 2021-2105. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken door de constructeur van de gemeente Venlo.

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 vakantiechalet (blokhut) voor toeristisch verblijf aan de Schandelseweg (sectie L 343) te Velden. Het betreft een trekkershut voor 3 personen, als onderdeel van de accommodatie bestaande uit 2 driepersoonshutten en 1 tweepersoonshut.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor woondoeleinden. Op de gronden is één woning per bestemmingsvlak toegestaan. Op het perceel is een bestaand woonhuis aanwezig (het hoofdgebouw).

Strijdigheden

Het realiseren van een trekkershut is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat de gronden aangeduid voor 'Woondoeleinden' bestemd zijn voor woondoeleinden. Het oprichten van een blokhut/vakantiechalet valt daar niet onder. Ook is er op de gronden één woning per bestemmingsvlak toegestaan. Op het perceel staat reeds een woning; het hoofdgebouw.

Opheffen van de strijdigheden

De activiteit bouwen is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van bovengenoemde strijdigheid 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 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 'Vakantiewoning Schandelseweg te Velden', opgesteld door adviesbureau Bro d.d. 13 juni 2023 met kenmerk P04568. 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.

Toerisme

Initiatiefnemer is voornemens om een blokhut te plaatsen in de tuin van perceel L343 aan de Schandelseweg in Velden ten behoeve van het realiseren van een trekkershut voor maximaal 3 gasten, gericht op toeristisch gebruik. Met de realisatie van de trekkershut bestaat de accommodatie uit twee recreatieobjecten geschikt voor maximaal 3 gasten en één recreatieobject voor maximaal 2 gasten, waarmee de overnachtingscapaciteit 8 gasten bedraagt.

In de nieuwe situatie is het gastenaantal in de bestaande vakantiewoning 'Casa Mosa' teruggebracht naar 3 en wordt de huidige Bed & Breakfast, bestaande uit 2 tweepersoonskamers, uit gebruik genomen.

Dit initiatief versterkt het toeristisch aanbod én draagt bij aan diversiteit in verblijfsrecreatie, doordat het aanbod trekkershutten beperkt is. Kwalitatief goede, kleinschalige accommodaties als deze sluiten ook aan op de toenemende marktvraag naar beleving en shortbreaks. De accommodatie is uitsluitend voor toeristisch gebruik bedoeld, zakelijke langverhuur of permanente bewoning is niet toegestaan. Bovendien voldoet de trekkershut aan de vereisten zoals gesteld in de Richtlijnen Trekkershutten.

Overige overwegingen

Shortbreaks:

Individuele toeristische accommodaties voorzien in een stijgende vraag uit de markt naar shortbreaks. Daarbij wordt er steeds vaker een authentieke accommodatie gekozen. Opkomende trend zijn 'basic vakanties', reizen waarbij gasten een zo eenvoudig mogelijk verblijf nastreven.

Locatie:

De locatie ligt -toeristisch gezien- gunstig: direct aan het regionale wandel- en fiets-routen netwerk en nabij het regionale ruiternetwerk. Natuurgebieden als Landgoed Arcen, de Ravenvennen en het Zwarte Water liggen dichtbij, evenals de Venlose binnenstad en diverse toeristische locaties in de omgeving. De trekkershut ligt op een mooie locatie in het buitengebied.

Provinciaal Ontwikkeldkader Verblifsrecreatie

In samenwerking tussen de Provincie Limburg en gemeenten is het Provinciaal Ontwikkeldkader Verblifsrecreatie opgesteld. Doel daarvan is om de kwaliteit van de verblifsrecreatieve sector in de provincie te verbeteren, onder andere door nieuwe initiatieven in een regionale werkgroep te toetsen op haalbaarheid en de mate waarin er kwaliteit en vernieuwing wordt toegevoegd aan het huidige aanbod.

Gelet op de omvang van de trekkershut, geschikt voor maximaal 3 gasten, leidt realisatie niet tot een marktontwrichtend effect. Op basis van de onderbouwing komt dit initiatief tegemoet aan onder andere eisen met betrekking tot kwaliteit en onderscheidend vermogen. Vanuit Toerisme bestaan er dan ook geen belemmeringen. De regionale Werkgroep Vrijtijdseconomie is geïnformeerd over deze ontwikkeling.

Groen, natuur en landschap

De in het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan aangegeven 'lage ligusterhaag' dient binnen 3 jaar te worden aangeplant en daarna een minimale hoogte van 1,6 meter te hebben. Dit is als voorschrift toegevoegd aan en maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Vanuit het oogpunt van Groen, natuur en landschap bestaan er geen bezwaren.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 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 binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad 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 ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.

Voorschrift

Het volgende voorschrift is van toepassing.

- De in het landschappelijk inpassingsplan aangegeven 'lage ligusterhaag' dient binnen 3 jaar te worden geplant en daarna een minimale hoogte van 1,6 meter te hebben. Deze haag moet voor aanvang van de bouw aangeplant worden met een minimale plantmaat van 120 / 140 cm.