



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk Z2023-03068
behandeld door E.H.J. Baltussen
Telefoonnummer +31 77 3596138
e-mail e.baltussen@venlo.nl
besluitdatum 6 mei 2025

onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 21 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 3 woningen met 2 garages en 6 garageboxen en het aanleggen van inritten/uitwegen aan de Riviersingel (sectie A 7763 en 7765) 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 omgevingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 2.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene plaatselijke verordening Venlo). Zie onderdeel 3.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat de daartoe aangewezen stukken en voorschriften deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij naar de hiervoor vermelde onderdelen.

Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden

Bij de aanvraag is een berekening overgelegd van de bouw- en gebruiksfase op basis van de AERIUS Calculator (versie 2023). Hieruit blijkt dat geen sprake is van significante effecten op Natura 2000 gebieden. Derhalve is in dit kader geen vergunning / verklaring van geen bedenkingen vereist op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit project.

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/officiële-bekendmakingen>.

Op 22 april 2024 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). Op 3 juni en 1 juli 2024 hebben wij in overleg met de aanvrager de termijn voor het indienen van ontbrekende gegevens opgeschort. De ontbrekende gegevens zijn op 9 juli 2024 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 26 november 2024 tot en met 6 januari 2025. Gedurende de 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 gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn overwogen en beantwoord in het zienswijzenverslag dat onderdeel uit maakt van dit besluit.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Dit besluit treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Dit besluit ligt ter inzage op 8 mei 2025.

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.

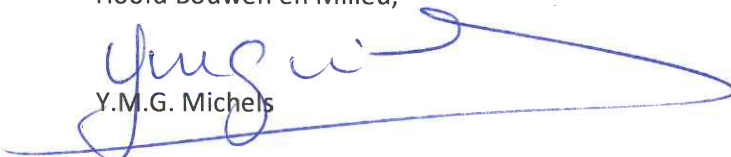
U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via www.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijbehorende documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten horen bij en maken deel uit van deze vergunning.

Venlo, 6 mei 2025

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Venlo
Hoofd Bouwen en Milieu,



Y.M.G. Michels

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 6 mei 2025 voor het project het oprichten van 3 woningen met 2 garages en 6 garageboxen en het aanleggen van inritten/uitwegen aan de Riviersingel (sectie A 7763 en 7765) te Tegelen.

Overwegingen en voorschriften:

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

Bijbehorende stukken

- Aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen op 21 december 2023
- Berekening - Aeries - Aanlegfase, ontvangen op 9 juli 2024
- Berekening - Constructie, ontvangen op 18 september 2024
- Berekening - Aeries - Gebruiksfase, ontvangen op 9 juli 2024
- Berekening - BENG, ontvangen op 21 december 2023
- Berekening - Daglichttoetreding, ontvangen op 21 december 2023
- Berekening - MPG, ontvangen op 21 december 2023
- Berekening - Spuicapaciteit, ontvangen op 21 december 2023
- Berekening - Ventilatie, ontvangen op 21 december 2023
- Documentatie - Afkoppel-beslisboom, ontvangen op 9 juli 2024
- Documentatie - Boorprofiel, bodem ontvangen op 21 december 2023
- Documentatie - Omgevingsdialoog, ontvangen op 16 juli 2024
- Documentatie - Sondering, ontvangen op 21 december 2023
- Rapport - Archeologisch onderzoek, ontvangen op 16 september 2024
- Documentatie - Stikstof, ontvangen op 9 juli 2024
- Rapport - EPG - Woning 3, ontvangen op 21 december 2023
- Rapport - EPG - Woning 1, ontvangen op 21 december 2023
- Rapport - EPG - Woning 2, ontvangen op 21 december 2023
- Rapport - Funderingsadvies, ontvangen op 9 april 2024
- Rapport - Quicksan Flora en Fauna, ontvangen op 9 juli 2024
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 16 april 2025
- Tekening - Bestektekening - Woonhuizen, ontvangen op 9 juli 2024
- Tekening - Situatie - Handboring, ontvangen op 21 december 2023
- Rapport - Nader bodemonderzoek, ontvangen op 16 september 2024
- Tekening - Constructie - Woonhuizen, ontvangen op 18 september 2024
- Rapport - Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 9 juli 2024
- Tekening - Bestektekening - Bergingen, ontvangen op 9 juli 2024
- Tekening - Constructie - Garage, ontvangen op 9 juli 2024
- Tekening - Details, ontvangen op 21 december 2023
- Tekening - Situatie, ontvangen op 9 juli 2024
- Tekening - Riolering - Bouwbesluit, ontvangen op 9 juli 2024
- Verslag – Nota van zienswijze d.d. 6 mei 2025

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 3 woningen met 2 garages en 6 garageboxen en het aanleggen van inritten/uitwegen aan de Riviersingel (sectie A 7763 en 7765) te Tegelen.

Overwegingen

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

Omgevingsplan

Ter plaatse geldt het omgevingsplan gemeente Venlo, van rechtswege ontstaan op 1 januari 2024, onderdeel 'Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2021), hierna te noemen omgevingsplan. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Woongebied', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Welstand regulier' en 'Waarde – Groen', de gebiedsaanduiding 'overige zone – historisch waardevolle groenstructuur'.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en verbeelding van het omgevingsplan.

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het omgevingsplan. 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 regulier welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 27 februari 2024 positief advies uitgebracht.

"Behoud van het karakter van een structurerende woonstraat parallel aan de Maas en doorontwikkeling van de relatie met de oude kern van Tegelen.

De aanvraag betreft de realisatie van 3 woningen en achtergelegen garageboxen. De woningen zijn zorgvuldig ingepast in de omgeving, twee woningen zijn in gelijke richting georiënteerd waarbij de derde woning een kwartslag gedraaid is en georiënteerd is richting de andere zijde. Dit borgt een vriendelijk en uitnodigend straatbeeld. De moderne rode baksteenarchitectuur met donkere accenten en een schuin dak zijn passend in de omgeving. De garageboxen zijn zorgvuldig vormgegeven en passend in de omgeving."

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. Het is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag hieraan 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:
 - Gedetailleerde tekeningen en berekeningen van de staalconstructie (werkplaatstekeningen) inclusief verbindingsberekeningen en verankeringen;
 - Tekeningen en berekeningen van de 1e verdiepingsvloer / platdakvloer (breedplaatvloer 230 millimeter);

Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via teambouwenmilieu@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk Z2023-03068. 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het oprichten van 3 woningen met 2 garages en 6 garageboxen en het aanleggen van inritten/uitwegen aan de Riviersingel (sectie A 7763 en 7765) te Tegelen. Het betreffen levensloopbestendige woningen en de beoogde garageboxen mogen niet bedrijfsmatig gebruikt worden.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het omgevingsplan gemeente Venlo, van rechtswege ontstaan op 1 januari 2024, onderdeel 'Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2021)', hierna te noemen 'omgevingsplan'.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van het omgevingsplan de enkelbestemming 'Woongebied' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – welstand regulier' en 'Waarde – Groen'. Daarnaast gelden er de gebiedsaanduiding 'overige zone – historisch waardevolle groenstructuur'.

Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor het bieden van een goede mix van wonen, werken, dienstverlening en maatschappelijke functies met een verzorgingsgebied op stadsdeelniveau, waarbij het primaat ligt bij het wonen en het bieden van een goed woon- en leefklimaat, het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de groenblauwe basisstructuur en het behoud en de bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Strijdigheden

Het oprichten van 3 woningen met 2 garages en 6 garageboxen en het aanleggen van inritten/uitwegen is in strijd met het gestelde in het bestemmingsplan op onderstaande punten:

- Artikel 12.3 onder 1 stelt dat:
 - wonen alleen in bestaande legale grondgebonden woningen is toegestaan. *Er is geen sprake van bestaande woningen en het oprichten van garageboxen valt hier niet onder.*
- Artikel 12.6.1 stelt dat:
 - het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd binnen het aangeduide bouwvlak. *De woningen liggen gedeeltelijk buiten het bouwvlak.*
 - de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig aan en in de aangeduide gevellijn dient te zijn gesitueerd. *De woningen liggen gedeeltelijk buiten de aangeduide gevellijn. De garageboxen / opslagloods liggen gedeeltelijk achter de aangeduide gevellijn.*
 - nieuwe grondgebonden woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. *Deze aanduiding ontbreekt.*
 - de diepte van het hoofdgebouw bij aaneengesloten bebouwing maximaal 10 meter mag bedragen. *De diepte van de woningen is ca. 14 meter en 18,7 meter.*

- Artikel 12.6.2 stelt dat:
 - De maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van het bebouwingsgebied mag bedragen, met een maximum van 100 m² bij bouwpercelen tot 1.000 m² en met een maximum van 150 m² bij bouwpercelen vanag 1.000 m²
De oppervlakte van de 6 bergingen/garageboxen bedraagt 186 m² (akkoord voor de twee garage's behorende bij de woningen).
- Artikel 13.7.2 onder 1 stelt dat:
 - binnen de aanduiding 'Overige zone – historisch waardevolle groenstructuur' geen gebouwen en bouwwerken mogen worden gebouwd. *De woningen staan gedeeltelijk binnen deze aanduiding.*

Opheffen van de strijdigheden

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

1. het omgevingsplan dit zelf (niet geheel) 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 omgevingsplan voorziet voor een gedeelte van het bouwplan in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen (waardoor de uitgebreide procedure van toepassing is). Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkmogelijkheid voor het gehele bouwplan, de strijdigheden met het omgevingsplan 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 'Riviersingel 9 te Tegelen', opgesteld door adviesbureau Reland Adviseurs B.V., rapportnummer 2020.0762 d.d. 21 oktober 2024. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat er vanuit het oogpunt van parkeren, milieu, bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, kabels en leidingen, gebieds- en soortenbescherming, archeologie en cultuurhistorie, duurzaamheid geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Deze onderbouwing (en de bijlagen) maakt onderdeel uit van dit besluit.

Aanvullende aspecten

Groen, natuur en landschap – soortbescherming

Het gebied bevindt zich in de stedelijke contour waarbij hier het accent op wonen ligt. De bouwactiviteiten vinden plaats op een terrein waar enkele opstallen staan, waaronder een kas.

Gezien de aard van enkele bouwwerken is de aanwezigheid van beschermde gebouwbewonende soorten voorstelbaar. Uit de bij deze omgevingsvergunning bijgevoegde quickscan blijkt dat strijdigheden in het kader van soortbescherming niet te verwachten zijn. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing en de aanbevelingen uit de quickscan dienen in acht genomen te worden.

Milieu

Het bedrijfsmatig gebruiken van garageboxen is in een woongebied niet wenselijk. Voor de beoogde 6 garageboxen geldt dat deze niet bedrijfsmatig gebruikt mogen worden. Derhalve wordt er bij deze omgevingsvergunning het voorschrift opgenomen dat de garageboxen niet bedrijfsmatig dan wel in een omvang alsof zij bedrijfsmatig zijn, gebruikt mogen worden.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 26 november 2024 tot en met 6 januari 2025 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 tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. De ingebrachte zienswijze heeft niet geleid tot een gewijzigd inzicht. Vanuit ruimtelijk oogpunt blijft sprake van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening en alle relevante ruimtelijke aspecten zijn voldoende gemotiveerd en afgewogen. Het besluit is zorgvuldig voorbereid.

De uitgebreide toelichting is opgenomen in het zienswijzenverslag (zie bijlage: 'verslag nota van zienswijze' 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, verkeer- en vervoerplan of woningbouwprogramma. Het bouwplan past binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014 en de Woonvisie 2021-2026, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2021. 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 omgevingsplan. 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 6 garageboxen mogen niet bedrijfsmatig dan wel in een omvang alsof zij bedrijfsmatig zijn, gebruikt worden.

Onderdeel 3:

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 meerdere inritten/uitwegen aan de Riviersingel (sectie A 7763 en 7765) 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 voor de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving.

In de beleidsregel is het toetsingskader voor onder andere dit belang verder uitgewerkt. Hieruit blijkt het volgende:

Bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

Bij een perceelbreedte die grens aan de openbare ruimte kleiner dan 10 meter, is één uitweg toegestaan, indien deze uitweg maximaal 3 meter breed is.

Bij een perceelbreedte die grenst aan de openbare ruimte groter dan 10 meter, zijn twee uitwegen toegestaan, indien elke uitweg minimaal 3 meter en maximaal 6 meter breed is, de totale breedte van twee uitwegen niet meer bedraagt dan 30% van de perceelbreedte dat grenst aan de openbare ruimte, tot een maximum van 9 meter en de ruimte tussen twee uitwegen minimaal 3 meter bedraagt.

Voor wat betreft het perceel met de garageboxen, woning 1 en woning 2 bedraagt de perceelbreedte die grenst aan de openbare ruimte minder dan 10 meter. Voor ieder perceel wordt één inrit aangevraagd met een breedte van 3 meter. Hiermee voldoen deze inritten aan de beleidsregel.

Voor wat betreft het perceel van woning 3 bedraagt de perceelbreedte die grenst aan de openbare ruimte 38 meter. Er wordt één inrit aangevraagd van 3 meter. Hiermee voldoet deze inrit aan de beleidsregel.

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 zienswijze

In het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 woningen en 6 garageboxen en het aanleggen van inritten/uitwegen aan de Rivierringel (sectie A 7763 en 7765) te Tegelen, zaaknummer Z2023-03068.

Het besluit wordt voorbereid op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met artikel 3.10 eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor iedereen ter inzage gelegen van 26 november 2024 tot en met 6 januari 2025.

Ingediende zienswijze

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ontvangen op 31 december 2024.

Zienswijze op tijd ingediend

De voornoemde zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ingediend.

Inhoud en beantwoording van de zienswijze

In deze nota is de zienswijze samengevat en is de beantwoording door ons verwoord (het college van burgemeester en wethouders van Venlo). Waar een samenvatting van de zienswijze is gegeven, heeft deze samenvatting alleen tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief zoals deze bij het college is ingediend, in zijn geheel meegenomen. De onderdelen van de zienswijze die zien op subjectieve of niet ruimtelijk relevante aspecten, zijn buiten beschouwing gelaten bij de beantwoording daarvan. Op basis van het wettelijke beoordelingskader kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten worden betrokken in relatie tot deze aanvraag/bouwplan.

Beantwoording zienswijze

Procedurele beantwoording

Vorbereiding van het (ontwerp)besluit en regelgeving die daarop van toepassing is

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing (Wabo).

Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór 1 januari 2024, is op basis van het overgangsrecht behorende bij de Omgevingswet, het oude recht nog van toepassing. Daarmee wordt bedoeld de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die wet is op 1 oktober 2010 in werking getreden en van toepassing op deze aanvraag. Het beoordelingskader voor deze aanvraag is deze wet en vormt het formele toetsingskader voor ons (het college van burgemeester en wethouders van Venlo) om vast te stellen of de aanvraag verleend moet worden of geweigerd.

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (bouwplan) moet worden getoetst aan het omgevingsplan. De planregels en verbeelding vormen tezamen het toetsingskader voor het bouwplan om te bepalen of een bouwplan wel of niet in overeenstemming is met het omgevingsplan.

Regels omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet heeft elke gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege dat regels geeft over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente. Dat omgevingsplan bestaat voor nu uit een tijdelijk deel, waarin onder meer alle bestemmingsplannen zijn opgenomen die vóór 1 januari 2024 golden. Op het perceel waar het bouwplan is voorzien, was vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen' van kracht. Dat bestemmingsplan maakt dus onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Venlo. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2021, hierna te noemen 'omgevingsplan'.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van het omgevingsplan de enkelbestemming 'Woongebied' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – welstand regulier' en 'Waarde – Groen'. Daarnaast gelden er de gebiedsaanduiding 'overige zone – historisch waardevolle groenstructuur'. Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor het bieden van een goede mix van wonen, werken, dienstverlening en maatschappelijke functies met een verzorgingsgebied op stadsdeelniveau, waarbij het primaat ligt bij het wonen en het bieden van een goed woon- en leefklimaat, het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de groenblauwe basisstructuur en het behoud en de bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Het bouwplan is op een aantal punten in strijd met het omgevingsplan:

- Artikel 12.3 onder 1 stelt dat:
 - wonen alleen in bestaande legale grondgebonden woningen is toegestaan. *Er is geen sprake van bestaande woningen en het oprichten van garageboxen valt hier niet onder.*
- Artikel 12.6.1 stelt dat:
 - het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd binnen het aangeduide bouwvlak. *De woningen liggen gedeeltelijk buiten het bouwvlak.*
 - de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig aan en in de aangeduide gevellijn dient te zijn gesitueerd. *De woningen liggen gedeeltelijk buiten de aangeduide gevellijn. De garageboxen / opslagloods liggen gedeeltelijk achter de aangeduide gevellijn.*
 - nieuwe grondgebonden woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. *Deze aanduiding ontbreekt.*
 - de diepte van het hoofdgebouw bij aaneengesloten bebouwing maximaal 10 meter mag bedragen. *De diepte van de woningen is circa 14 meter en 18,7 meter.*
- Artikel 12.6.2 stelt dat:
 - de maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van het bebouwingsgebied mag bedragen, met een maximum van 100 m² bij bouwpercelen tot 1.000 m² en met een maximum van 150 m² bij bouwpercelen vanaf 1.000 m². *De oppervlakte van de 6 bergingen/garageboxen bedraagt 186 m². De twee garages ten dienste van de woningen, zijn niet in strijd met de gestelde regel.*
- Artikel 13.7.2 onder 1 stelt dat:
 - binnen de aanduiding 'Overige zone – historisch waardevolle groenstructuur' geen gebouwen en bouwwerken mogen worden gebouwd. *De woningen staan gedeeltelijk binnen deze aanduiding.*

Wij zijn verplicht om te beoordelen of het bouwplan in afwijking van het omgevingsplan, in overeenstemming blijft met een goede ruimtelijke ordening. Enkel het feit dat een bouwplan in strijd is met het omgevingsplan, mag niet leiden tot een weigering van de aanvraag.

Voorwaarde bij het afwijken van een omgevingsplan is wel dat de afwijking van het omgevingsplan geen inbreuk mag maken op de goede ruimtelijke ordening. Om dit te kunnen beoordelen, heeft een belangenafweging plaatsgevonden en is het (ontwerp)besluit voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin is verwoord aan welke ruimtelijke kaders van de gemeente, provincie en het rijk is getoetst en is aandacht besteed aan onder andere stedenbouwkundige aspecten, milieuaspecten, landschappelijke inpassing van het bouwplan, e.d. De inhoudelijke zienswijze is beantwoord verder in deze nota.

Kennisgeving ontwerpbesluit omgevingsvergunning

- Van het voornemen om deze omgevingsvergunning te verlenen, is op 25 november 2024 kennisgegeven in het Gemeenteblad.
- De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf 26 november 2024 tot en met 6 januari 2025 gedurende zes weken voor iedereen op afspraak ter inzage gelegen op het Stadskantoor, Hanzeplaats 1 te Venlo. Tijdens deze inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen bij ons.

Aan alle verplichte procedurestappen is voldaan en het ontwerpbesluit is zorgvuldig voorbereid.

Participatie

Zoals hierboven in de beantwoording al is verwoord, is het (ontwerp)besluit op de aanvraag voorbereid op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Burgerparticipatie is een nieuw instrument in het kader van de besluitvorming rond plannen in de leefomgeving op basis van de Omgevingswet. Die wet is op 1 januari 2024 in werking getreden en van toepassing op aanvragen om omgevingsvergunningen die zijn ingediend op of na 1 januari 2024.

In de Wabo is geen verplichting opgenomen dat een aanvrager moet aangeven of er wel of geen participatie heeft plaatsgevonden. Ook is er geen verplichting, als er wel participatie heeft plaatsgevonden, hoe daar aan vorm gegeven moet worden. Participatie is in deze procedure niet verplicht.

Beantwoording zienswijze (kenmerk Z2024-05482)

Inhoudelijke beantwoording

0. Er is al telefonisch aangegeven heeft dat het zeer wenselijk zou zijn geweest om in het ontwerpproces middels een mondeling dialoog meegenomen te zijn geworden in de plannen. Wellicht dat dan al enkele vragen beantwoord hadden kunnen worden en al een goed beeld van het plan had kunnen worden gevormd.

De indiener van de zienswijze stelt als volgt:

1. Meerwaarde van garageboxen:

Wat is de meerwaarde van het realiseren van garageboxen in een woongebied voor de leefbaarheid in de wijk? Hoe is er bepaald dat er behoefte is aan garages? De meeste woningen in de woonwijk hebben namelijk zelf een garage of zijn voorzien van een eigen oprit en voldoende parkeergelegenheid voor auto's. Een reële verwachting mag dan zijn dat mensen van buiten de wijk hiervan gebruik gaan maken.

2. Gebruik van garageboxen:

Er is twijfel of initiatiefnemer de garagebox van 100 m² alleen voor opslag gaat gebruiken. Indiener heeft van de eigenaar van het perceel begrepen dat initiatiefnemer zijn zoon deze opslag gaat gebruiken. De zoon heeft een eigen bedrijf in de groenvoorziening waardoor er veel bedrijvigheid zal plaatsvinden en geluidtoename.

3. Stroomvoorziening:

Is er een stroomvoorziening in de garages aanwezig? Hoe kan gegarandeerd worden dat deze boxen niet voor hobbymatig gebruik door huurders gebruikt zullen worden?

4. Toegang en veiligheid:

De toegang tot de garageboxen zal open zijn, wat betekent dat het niet afgesloten is met een hekwerk of dergelijke. De toegang tot deze boxen is via de openbare weg. Indiener voorziet een risico dat deze plek ook gebruikt kan worden door mensen die hier niet thuishoren (denk aan hangjongeren etc.). Dit zou volgens indiener geen wenselijke situatie zijn. Indiener vraagt of het daarbij de intentie dat de boxen 24 uur per dag bereikbaar zijn voor de huurders.

5. Leefbaarheid woonomgeving:

Waarom is er niet gekozen voor het realiseren van een 4^e woning? Het realiseren van garageboxen zal de woonomgeving meer overlast bezorgen (in geluid en autobewegingen) dan het realiseren van een extra woning. Gezien het woningtekort zou deze extra woning ook bijdragen aan de huizenmarkt.

6. WOZ-waarden:

Wat betekent het realiseren van garageboxen en de woningen voor de WOZ-waarden en verkoopbaarheid van onze woningen (aangrenzende percelen)?

7. Afwerking achtergevels:

Hoe worden de achtergevels van de garageboxen afgewerkt? Worden deze netjes gevoegd zodat we een net uitzicht krijgen?

8. Kort samengevat:

Door het realiseren van garageboxen zal er meer geluidsoverlast en drukte zijn dan wat er voorheen was. Hierbij rekening houdend dat het perceel al voor vele jaren niet meer gebruikt wordt. Onze tuinen grenzen aan deze boxen waardoor we het gebruik, dus geluid hiervan, ook goed zullen horen. De leefbaarheid zal achteruit gaan en er zal een risico op overlast zijn. Over het realiseren van de woningen zijn we positief en vinden we ook dat dit bijdraagt aan de leefbaarheid in de wijk en een positieve zet is voor de huizenmarkt in de gemeente Venlo. Het realiseren van een extra woning in plaats van garageboxen zou naar ons idee beter bijdragen aan de leefbaarheid van de woonwijk.

Gemeentelijke reactie

Ad 0.

Het bouwplan is aangevraagd onder de Wabo. Onder het regime van de wet gold geen verplichting tot het informeren of betrekken van de buurt omtrent het bouwvoornemen. Desondanks is er wel sprake geweest van het verstrekken informatie aan directe omwonenden. Maar zelfs al zou dat niet zijn gebeurd, dan vormt dat geen belemmering om tot verlening van de aangevraagde vergunning over te gaan.

Met het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hiervan kennis te nemen en in de gelegenheid gesteld om eventuele zienswijzen kenbaar te maken.

1. Meerwaarde van garageboxen:

Initiatiefnemer geeft aan dat verschillende kandidaat-kopers hebben gemeld waarbij meerderen kenbaar hebben gemaakt dat ze gebruik willen maken van de mogelijkheid om een extra garagebox te huren als tweede garage. De kandidaat-kopers hebben hiervoor het recht op eerste koop.

In de directe omgeving beschikken vele woningen niet over een eigen garage of oprit. In beginsel zijn bewoners daarmee aangewezen op de beschikbare openbare parkeergelegenheid. Juist die bewoners uit de directe omgeving hebben belangstelling kenbaar gemaakt om de garageboxen te huren.

2. Gebruik van garageboxen:

De garageboxen mogen niet worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. In het ontwerpbesluit is dit ook als voorschrift opgenomen: "De 6 garageboxen mogen niet bedrijfsmatig dan wel in een omvang alsof zij bedrijfsmatig zijn, gebruikt worden".

Het door de zoon van de eigenaar van het perceel veronderstelde voorgenomen gebruik van de garageboxen de garagebox voor opslag van materieel en materiaal is op grond van de omgevingsvergunning niet toegestaan. Een en ander is ook niet aan de orde daar deze desgevraagd ook niet de intentie hebben om ter plaatse enige bedrijvigheid te ontplooiën.

3. Stroomvoorziening:

De garages zullen worden voorzien van stroom. Een en ander draagt ook bij aan het normale en voorziene gebruik van de garagebox. Echter het realiseren van een stroomvoorziening (wandcontactdoos en verlichting in de berging zelf) is niet omgevingsvergunningsplichtig en maakt dan ook geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zie ook antwoord 2.

4. Toegang en veiligheid:

De toegang tot de garages is tevens de inrit tot het erf van één van de drie te realiseren woningen. Het ligt dan ook niet voor de hand, dat de inrit gebruikt gaat worden door personen die geen garage hebben of toegang zoeken tot het erf van woning 1. Daarnaast zal er voorzien worden in bewakingscamera's, door de eigenaar. Dit maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het erf van de desbetreffende woning en de garages zal dan ook 24 uur per dag bereikbaar zijn.

5. Leefbaarheid woonomgeving:

Wij zijn bevoegd om te beslissen op deze aanvraag op basis van de Wabo. Wij moeten beslissen over een bouwplan zoals dat is ingediend bij ons. Dat is ook bevestigd in de jurisprudentie (vaste jurisprudentie, zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Raad van State: Afdeling van 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:787, onder 7. 2 en 22 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1148. En die lijn is bijvoorbeeld ook voortgezet onder de Omgevingswet, zie een uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland, 2 april 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:3117). De ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning ziet toe op het oprichten van 3 woningen met 2 bijbehorende garages en 6 garageboxen welke door derde gebruikt kunnen worden en de aanleg van inritten/uitwegen.

Er moet dan ook een besluit worden genomen op de voorliggende aanvraag. Indien de ingediende aanvraag niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan, dan is de gemeente verplicht om te onderzoeken op basis van de wettelijke beoordelingsregels of de gemeente medewerking wilt verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan en daarover een besluit te nemen. In dat kader heeft een belangenafweging plaatsgevonden waarbij alle relevante (ruimtelijke) belangen zorgvuldig zijn gewogen en tevens alle wettelijke kaders in acht zijn genomen die van toepassing zijn op een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan daarnaast het volgende worden opgemerkt. Het realiseren van een vierde woning op de beoogde locatie van de garageboxen is ruimtelijk niet wenselijk. Wanneer op de beoogde locatie een vierde woning zou worden gerealiseerd, zal er sprake zijn van wonen-achter-wonen. Het wordt niet wenselijk geacht om wonen-achter-wonen, niet gelegen aan de openbare weg, als woonhoofdfunctie toe te staan. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid van een woonomgeving. Geoordeeld is dat er met het realiseren van deze aanvraag vanuit ruimtelijk oogpunt sprake blijft van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening.

6. WOZ-waarden:

Een eventuele waardevermindering van woningen in de buurt, wordt niet onderzocht bij de voorbereiding van dit besluit. Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat door een omgevingsvergunning de waarde van hun woning daalt, dan kan daarvoor een afzonderlijk verzoek bij het college worden ingediend voor een tegemoetkoming in nadeelcompensatie (voorheen planschade) binnen vijf jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Voor nadeelcompensatie geldt een afzonderlijke wettelijke procedure en deze procedure maakt géén onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning. Meer informatie hierover staat op de gemeentelijke website www.venlo.nl.

7. Afwerking achtergevels:

De achtergevels worden afgewerkt met een rood/bruinkleurige baksteen (Scala VanderSanden). Dit sluit ruimtelijk goed aan bij de materialisatie van de nieuwe woningen en de bestaande woningen in de omgeving. Initiatiefnemer geeft aan dat met de bewoners van de drie percelen waarvoor de afwerking van de achtergevel van de garageboxen relevant is, expliciet is gesproken over de afwerking in mei 2024. Het metselwerk van deze achtergevels zal worden ingevoegd, voor zover daartoe gelegenheid wordt geboden door bijvoorbeeld het tijdelijk weghalen van de panelen van de op het desbetreffende perceel staande schutting.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.