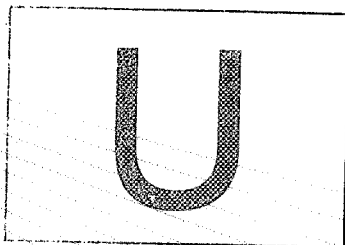


ARCHIEF



GEMEENTEBESTUUR

Vlaminckx advocaten
De heer mr. M.J.A.M. Muijres
Postbus 496
5900 AL VENLO

uw kenmerk 9922647-MM/HJ
uw brief d.d. 3 augustus 2012

ons kenmerk BVJZJ / 12/13826
behandeld door mr. CHJM Michels
doorkiesnummer +31 77 3599483
e-mail c.michels@venlo.nl
collegebesluit d.d. 4 december 2012
bijlage(n) 2
datum

onderwerp Besluit op bezwaar

VERZONDEN

06 DEC. 2012

Geachte heer Muijres,

Hierbij maken wij ons besluit bekend op het door u namens de heer Wijnen en mevrouw Martens, Hinsbeckerweg 23 te Venlo, ingediende bezwaarschrift d.d. 3 augustus 2012 tegen ons besluit van 19 juni 2012 inhoudende de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en bijgebouwen, slopen van opstallen, het maken van een uitweg en het kappen van 2 bomen op het perceel Hinsbeckerweg 14 te Venlo.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk. U als ook een van uw cliënten, hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid te worden gehoord op 10 september 2012. Van dit horen is een verslag gemaakt waarvan een kopie bij dit besluit is gevoegd.

Ten aanzien van de bezwaren overwegen wij als volgt.

Vooraf.

Het bezwaarschrift bevat geen gronden die gericht zijn tegen het onderdeel van de omgevingsvergunning dat ziet op de sloop van de op het perceel aanwezige opstallen. Dit onderdeel van de vergunning is dan ook onherroepelijk geworden.

Bestemmingswijziging.

Uw cliënten achten het onbegrijpelijk dat de bestemming is gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het betreft een bestemmingswijziging die heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo". Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Het betreft een gegeven waarmee wij bij deze besluitvorming rekening dienen te houden. Indien uw cliënten zich niet kunnen vinden in deze bestemmingswijziging dan was de bestemmingsplanprocedure de geëigende weg geweest hiertegen te ageren. In het kader van de onderhavige omgevingsvergunning is hiervoor geen plaats.

Het bouwplan is qua inhoud en hoogte in strijd met het bestemmingsplan. Bovendien is de fietsenstalling binnen 5 meter vanaf de perceelgrens geplaatst.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Garnizoenweg 3 Venlo
telefoon 14 077
telefax 077-359 67 66
internet www.venlo.nl
bank BNG 285008749

Inhoud:

Gelet op het bepaalde in artikel 20.2.2, onder a, van het bestemmingsplan mag de inhoud van de woning maximaal 900 m³ bedragen. Het bestemmingsplan maakt geen onderscheid tussen onder- en bovengrondse bouw. In het meetvoorschrift (art. 2.6) is bepaald dat de inhoud van een bouwwerk dient te worden bepaald tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van de daken en dakkapellen. Gezien jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State brengt indien in een bestemmingsplan geen onderscheid wordt gemaakt in onder- en bovengrondse bouw, een redelijke uitleg van de planvoorschriften met zich mee dat bij de toetsing van het bouwplan aan de eisen omtrent de maximale inhoud van een woning de ondergrondse bebouwing dient te worden meegerekend. Aan planvoorschriften die geen bouwvoorschriften zijn maar als meetvoorschriften regels geven omtrent de wijze van toepassing van dergelijke voorschriften en derhalve een onzelfstandig en ondersteunend karakter hebben, kan niet een zodanige uitleg worden gegeven dat zij de algemene werking van bouwvoorschriften beperken tot bepaalde gevallen, in het onderhavige geval tot bouwen boven peil (LJN. BD7349). Toepassing geven aan deze jurisprudentie heeft tot gevolg dat de maximale inhoud van 900 m³ wordt overschreden nu de kelder dient te worden meegenomen bij de bepaling van de inhoudsmaat. In zoverre is er dan ook sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Hoogte:

Gelet op het bepaalde in artikel 20.2.2, onder e, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6.00 meter en de nok niet meer dan 9.00 meter.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.4, dient de goothoogte te worden gemeten vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Gelet op artikel 1.81, wordt i.c. onder peil verstaan de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld. Gezien jurisprudentie van de Raad van State wordt hieronder verstaan de oorspronkelijke hoogte van het bouwperceel (201110966/1).

Gezien bijlage 1 behorende bij de omgevingsvergunning, is voor het peil niet uitgegaan van het ter zake bepaalde in het bestemmingsplan. Ervan uitgaande dat het op de bouwtekening aangegeven maaiveld de oorspronkelijke hoogte van het bouwperceel is, blijft de toegestane (goot)hoogte binnen de normen zoals opgenomen in artikel 20.2.2, van het bestemmingsplan. Overigens is de hoogte van het bouwperceel ingemeten en is deze hoogte voor uitvoering van het bouwplan richtinggevend.

Het bouwplan voorziet in een koekoek en een verlaging ten behoeve van de inrit van de garages. Het betreft kunstmatige verlagingen die niet aanwezig waren ten tijde van het oorspronkelijke bouwperceel. Deze verlagingen hebben dan ook geen invloed op de bepaling van de hoogte van het oorspronkelijke bouwperceel.

Fietsenstalling:

De fietsenstalling betreft een bijbehorend bouwwerk nu dit is voorzien van een dak. De stalling heeft geen wanden en de hoogte bedraagt 2.55 meter. Nu sprake is van een bijbehorend bouwwerk dient op grond van artikel 20.2.3, de afstand tot de perceelgrens tenminste 5 meter te bedragen.

Geeoordeeld kan worden dat het bouwwerk hiermee in strijd is nu deze afstand niet in acht is genomen. Gelet echter op het bepaalde in artikel 2, lid 3, van bijlage II behorende bij het Bor, is sprake van een omgevingsvergunningsvrij bouwwerk.

Strijdigheid en afwijkingsmogelijkheid.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het bouwplan voor wat betreft de inhoud, in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" en met name artikel 20.2.2, onder a. Dit nu de ondergrondse ruimten dienen te worden meegenomen bij de toegestane inhoudsmaat.

Het bestemmingsplan zelf kent geen ontheffingsmogelijkheid om in dusdanige mate af te wijken van de inhoudsmaat. Medewerking kan alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo). De activiteit dient dan niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

Ter ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking, overwegen wij als volgt:

In het bestemmingsplan Buitengebied Venlo is een regeling opgenomen om de inhoud van woningen te beperken tot 900 m³.

Alhoewel dit niet uit het bestemmingsplan uitdrukkelijk blijkt, was het de intentie van het bestemmingsplan om de inhoud te reguleren gemeten vanaf het maaiveld, dus voor dat gedeelte dat voornamelijk ruimtelijk zichtbaar is. Voor wat betreft het onderkelderen van een woning is bewust geen regeling opgenomen. Daar waar de kelder zich direct bevindt onder het woonhuis of bijgebouw is de intentie van het bestemmingsplan geweest om dit vrij te laten. Daar waar de kelder buiten de buitenmuren van het hoofdgebouw of bijgebouw komt, dient deze te worden gezien als een bijgebouw en dient dit te worden meegenomen in de berekening van het maximaal toegestane aantal meters aan bijgebouwen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was de veronderstelling dat de redactie van het meetvoorschrift, voor dit doel voldoende geschikt was. Inmiddels is ons gebleken dat dit dus niet het geval is geweest. Thans wordt in nieuwe bestemmingsplannen waaronder Stadsdeel Blerick, ten aanzien van de toegestane inhoud van woningen uitdrukkelijk vermeld, dat hierbij de inhoud van ondergrondse ruimten niet meegeteld hoeft te worden.

Wij achten in deze afwijken van de inhoudsmaat ten behoeve van de ondergrondse ruimten aanvaardbaar om de volgende redenen:

- De ondergrondse ruimten worden opgericht ten behoeve van de woning Hinsbeckerweg 14 en zijn gelegen onder de hoofdbouw.
- De ondergrondse ruimten leiden er niet toe dat de gebruiksintensiteit van het pand zal toenemen nu deze woning slechts door één huishouden bewoond mag worden.
- Aan de straatzijde van het perceel zijn de ondergrondse ruimten op de hellingsbaan na, niet c.q. amper waarneembaar. Gelet hierop zijn wij dan ook van oordeel dat van de ondergrondse ruimten geen c.q. amper ruimtelijke uitstraling uit gaat.
- Het straatbeeld en dat van uw cliënten, wordt in belangrijke mate bepaald door de bovengronds gelegen gedeelten van het bouwplan. Bovengrondse gedeelten die indien geen ondergrondse ruimten zouden worden gerealiseerd, in overeenstemming zouden zijn met het bestemmingsplan.
- Aan de overzijde van de Hinsbeckerweg 14 waaronder de woning van uw cliënten, zijn woningen gelegen waar eveneens onder maaiveld gelegen ruimten zijn gerealiseerd en die bereikbaar zijn via hellingsbanen. In zoverre wijkt de stedenbouwkundige opzet van het bouwplan niet c.q. niet in belangrijke mate, af van de overige in de nabijheid gelegen bebouwing.
- Het bestemmingsplan voor het gebied is recentelijk vastgesteld en onherroepelijk geworden. In het kader van dit plan zijn de cultuurhistorische waarden van het gebied beschouwd. De geconstateerde cultuurhistorische waarden (archeologie, gebouwde objecten, landschap/groen) zijn zoveel mogelijk in het bestemmingsplan verankerd. Het perceel in kwestie kent een lage archeologische verwachtingswaarde. Aan het perceel in kwestie is niet tevens de waarde archeologie toegekend. Aan het bouwen worden op dit gebied dan ook geen regels gesteld en er geldt ook geen aanlegvergunningplicht. Cultuurhistorisch ondervindt het realiseren van ondergrondse ruimten, geen belemmeringen.
- De ondergrondse ruimten zijn ruim boven het grondwaterpeil gelegen en zal geen grondwaterstromingen belemmeren. Verder is bij de omgevingsvergunning voorzien dat het regenwater in het perceel wordt geïnfilteerd. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen deze ondergrondse ruimten.

- Nu afwijken van het bestemmingsplan is beperkt tot het vergroten van de inhoudsmaat ten behoeve van het realiseren van ondergrondse ruimten die zijn gelegen binnen de contouren van de hoofdbouw, zijn er geen aspecten die in het kader van de ruimtelijke onderbouwing nog relevant zijn of onderzocht zouden moeten worden. Aan het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan waar de bouw van een woning op deze locaties is mogelijk gemaakt, zijn diverse onderzoeken ten grondslag gelegd die deze bouw dekken en nog voldoende actualiteitswaarde hebben.

De zienswijze.

De afwijking van het bestemmingsplan is voorbereid conform de daarvoor op grond van artikel 3.10, Wabo, voorgeschreven procedure. Door uw cliënten is tegen de voorgenomen afwijking zoals gepubliceerd in het E3-journaal van 10 oktober 2012, een zienswijze ingediend. Deze zienswijze houdt kort gezegd in:

1. Het college is vooringenomen;
2. Afwijken van het bestemmingsplan is niet toegestaan nu dit in strijd is met gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid;
3. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing nu o.a. geen aandacht is besteed aan milieuaspecten en rijksbeleid;
4. De ruimtelijke onderbouwing is niet juist en een belangenafweging ontbreekt.

Ad.1. Met vooringenomenheid heeft de gevoerde procedure niets te maken. Ons toetsingskader is het bestemmingsplan geweest. Als een plan niet geheel binnen het bestemmingsplan past, wegen wij altijd af of desondanks sprake is van een gewenste ontwikkeling waaraan wij medewerking willen verlenen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld waarbij de bouw van een woning mogelijk is gemaakt. Indien uw cliënten zich niet kunnen vinden in de bouw van een woning tegenover die van hen, dan hadden zij tegen het bestemmingsplan een rechtsmiddel moeten aanwenden.

Ad.2. Het beleid waarnaar wordt verwezen ziet op de bouw van woningen in agrarisch gebied/buitengebied. I.c. staat het bestemmingsplan de bouw van een woning echter rechtstreeks toe. De afwijking van het bestemmingsplan ziet dan ook niet op de bouw van een woning maar enkel op het realiseren van ondergrondse ruimten binnen de contour van de hoofdbouw. Het aangehaalde ruimtelijke beleid is in deze dan ook niet relevant en geen toetsingskader.

Ad.3. De ruimtelijke onderbouwing is qua omvang en inhoud afgestemd op de afwijking van het bestemmingsplan. Gelet op de beperkte ruimtelijke impact van de afwijking, zijn wij van oordeel dat de ruimtelijke onderbouwing goed en voldoende adequaat is. Nu onder andere geen sprake is van een gebruikswijziging, zijn de door u gesuggereerde (aanvullende) onderzoeken niet aan de orde. Temeer zo reeds is aangegeven, diverse onderzoeken aan het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan ten grondslag zijn gelegd en de realisering van een woning door de vaststelling van dit plan is toegestaan. In het kader van de bouw aanvraag is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Ad.4. Gezien de impact van de afwijking van het bestemmingsplan achten wij de gegeven ruimtelijke onderbouwing voldoende adequaat. De ondergrondse ruimten zijn buiten de hellingbaan, niet c.q. amper zichtbaar vanaf de straat. Het zicht vanuit de woning van uw cliënten wordt in belangrijke mate bepaald door de bovengrondse bouw die zoals reeds gezegd indien er geen ondergrondse ruimten zouden worden gerealiseerd, passend binnen het bestemmingsplan is. De gebruiksiteit van de woning neemt niet toe nu de huisvesting van meer dan een huishouden niet wordt toegestaan. Gelet op het vorenstaande zien wij niet in dat uw cliënten door het toestaan van een grotere inhoudsmaat waarvan "het meerdere" wordt gerealiseerd ondergronds, onaanvaardbaar in hun belangen worden geschaad. Visueel bepalend voor uw cliënten is in belangrijke mate de bovengrondse bouw en deze zou in de huidige vorm zonder kelder, rechtstreeks vergunbaar zijn geweest.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de overwegingen in het kader van de zienswijze, zijn wij van oordeel dat afwijken van het bestemmingsplan alleszins redelijk en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt aanvaardbaar is. In bezwaar wijken wij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo, dan ook af van het bestemmingsplan. Wij zijn van oordeel dat voor de afwijking van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing is gegeven en deze afdoende is gelet op de impact van de strijdigheid.

Het realiseren van twee inritten is in strijd met het beleid op dit gebied nu dit ten koste gaat van beeldbepalende groenelementen en leidt tot versnippering van de groenstrook. Er bestaat verder geen noodzaak tot een tweede inrit.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.2, lid 1, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo), is een omgevingsvergunning nodig voor het realiseren van een uitweg. De omgevingsvergunning kan gelet op artikel 2:18, Wabo, worden verleend of geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening, i.c. de Algemene plaatselijk verordening (verder Apv). Gelet op het bepaalde in artikel 2:12, Apv, zijn wij bevoegd een vergunning te verlenen voor het realiseren van een uitweg. Een vergunning kan worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en/of de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente. Ter nadere uitwerking van onze bevoegdheid tot het verlenen van vergunningen, hebben wij beleidsregels vastgesteld. Deze zijn gepubliceerd in het E3-journaal van 11 oktober 2006. In deze beleidsregels is uitdrukkelijk bepaald dat bij brede percelen een tweede inrit aanvaardbaar wordt geacht mits de ruimte tussen de inritten meer bedraagt dan 15.00 meter. I.c. is dit het geval.

Verder is beoordeeld of het verlenen van een omgevingsvergunning om andere reden niet aanvaardbaar zou zijn. Hierbij is tevens het aspect van de groenvoorziening betrokken. De groenvoorziening is opgenomen. In de huidige situatie is de groenvoorziening reeds over een afstand van 8 meter onderbroken en heeft kwalitatief gezien weinig omgevingswaarde. Verder is een herplantplicht opgelegd in het kader van het onderdeel van de vergunning dat ziet op de kap van een tweetal bomen. Hierdoor wordt de visueel landschappelijke kwaliteit en de kenmerkende lijnvormigheid van de groenstrook verbeterd en verstrekt. Het huidige gat wordt ten dele opgevuld en buiten de twee inritten, wordt de groenstrook in breedte en lengte hersteld. Dit door de aanplant van bomen en onderaanplant die gebiedseigen zijn en aansluiten bij de reeds voorkomende soorten in de groensingel. Ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning voor de inritten, heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden en is uiteindelijk geoordeeld dat er niet dusdanige zwaarwegende redenen zijn die zich verzetten tegen vergunningverlening gezien de huidige slechte kwalitatieve staat van de groenstrook. Als gevolg van het beplantingsplan zal de kwaliteit van de aanwezige groenstrook worden verbeterd en versterkt. Het realiseren van een tweede inrit is hierbij aanvaardbaar en meegenomen. Wij zijn van oordeel dat wij in alle redelijkheid tot dit oordeel hebben kunnen komen.

Ten onrechte wordt in het kader van de kapvergunning gesteld dat de houtsingel geringe omgevingswaarde heeft, dit in tegenstelling tot hetgeen in het kader van de inritten is gesteld.

Het gestelde in het kader van de vergunning voor de kap van 2 bomen dient in het juiste perspectief te worden geplaatst. Feitelijk gezien heeft de groenstrook ter hoogte van het bouwperceel, kwalitatief gezien geen hoogwaardige uitstraling onder andere door de onderbreking met circa 8 meter. Dit staat los van de landschappelijke- en cultuurhistorische functie die de weg en de groenvoorziening vervullen. E.e.a. vormt immers de scheiding tussen een woonwijk en het ten zuiden daarvan gelegen (in overwegende mate) landelijk gebied. Om deze reden wordt een houtsingel van 4,5 meter breed, van grote waarde geacht.

Verder is de groensingel een oud beeldbepalend landschappelijk element die de cultuurhistorie van het landschap aangeeft.

De houtopstand voor het bouwperceel is relatief jong en bevat geen cultuurhistorisch waardevolle bomen of struiken. De voor het bouwplan noodzakelijke kapvergunning bood de mogelijkheid door het opleggen van een herplantplicht, de omvang en kwaliteit van de groenvoorziening te verbeteren en te versterken en daarmee de visueel landschappelijke kwaliteit ervan. De cultuurhistorische betekenis van de weg en groenvoorziening wordt hersteld/versterkt en de overgang van bebouwd naar agrarisch gebied, verzacht.

Gelet op het vorenstaande zijn wij dan ook van oordeel dat wij in alle redelijkheid en op voldoende zorgvuldige wijze, gebruik hebben kunnen maken van onze bevoegdheid op grond van artikel 2.2, lid 1, sub g, artikel 2.18, Wabo en artikel 4:12a, Apv, tot verlening van een vergunning voor de kap van twee eiken.

Het bouwplan is in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit en akkoord bevonden. Het college heeft het advies van de commissie onderschreven. Door u is geen contra-expertise overgelegd die reden is te twijfelen aan het aan ons uitgebrachte advies er op neer komende dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. In bezwaar hebben wij nogmaals het bouwplan laten beoordelen. Gezien haar advies van 21 september 2012, handhaaft de commissie ruimtelijk kwaliteit haar eerder ingenomen standpunt (bijlage 2). I.c. is geen sprake van traditionele bouw. In de onmiddellijke nabijheid van het project is de nieuwbouwwijk Nieuw-Stalberg gelegen die vele niet traditionele woningbouw kent. Wij achten het bouwplan ook passend in deze omgeving en het achterliggend gebied nu in de uitvoering en situering hiermee voldoende rekening is gehouden.

Besluit.

1. Wij verklaren het bezwaarschrift voor wat betreft het aspect strijdigheid met het bestemmingsplan, gegrond en voor het overige ongegrond.
2. De omgevingsvergunning wordt gehandhaafd met dien verstande dat voor de realisatie van de ondergrondse ruimten binnen de contouren van de hoofdbouw, in bezwaar alsnog met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo, van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Willemien Meijering

Anton Scholten

Indien u zich niet kunt verenigen met dit besluit dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na toezending van de beslissing beroep instellen bij de rechtbank Roermond, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Tevens kunt u, indien onverwijlde spoed dat vereist, alsdan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.