



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 1224543

behandeld door mevrouw SGM Jacobs

doorkiesnummer +31 77 3596828

besluitdatum 16 mei 2018

onderwerp besluit omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 13 oktober 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer T.J.J. Peeters voor het oprichten van een woning aan de Maasstraat 59 te Arcen.

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 uit maken 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 www.venlo.nl/bekendmakingen, en de Staatscourant.

Op 19 december 2017 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 22 en 23 januari 2018 zijn de ontbrekende gegevens ontvangen. De gegevens zijn voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

postadres Postbus 3434 JK
postcode 5902 RK Venlo

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 8 maart 2018 tot en met 18 april 2018. 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.

Op 3 april 2018 hebben wij een ambtshalve reactie ontvangen van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. Rijkswaterstaat geeft aan dat het deel waar de bouw van de woning is voorzien in dat deel van het rivierbed ligt waar § 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is. Dit betekent dat dit perceel is vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Echter als gevolg van de ligging in het rivierbed kan wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schade verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt voor eigen risico en verantwoordelijkheid. Deze ambtshalve reactie is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit besluit (ontvangen op 25 april 2018).

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Deze vergunning ligt ter inzage vanaf 18 mei 2018 tot en met 28 juni 2018. De vergunning 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 deze vergunning geheel is afgerond. Zo lang de vergunning 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, een dagtekening, een 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 <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijgevoegde documenten

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

Venlo, verzenddatum 16 mei 2018

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

R.W.M. Schipaanboord

Dit besluit is digitaal tot stand gekomen en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 16 mei 2018 voor het project het oprichten van een woning aan de Maasstraat 59 te Arcen.

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 13 oktober 2017
- Tekening - Details, ontvangen op 13 oktober 2017
- Berekening - constructief ontwerp en uitgangspunten, ontvangen op 13 oktober 2017
- Tekening - Bouwbesluit BB-01, ontvangen op 22 januari 2018
- Rapport - Bouwbesluit, ontvangen op 22 januari 2018
- Rapport - Bouwtechnisch - EPC berekening, ontvangen op 22 januari 2018
- Foto's bestaande toestand, ontvangen op 22 januari 2018
- Rapport - Bouwtechnisch - MPG berekening, ontvangen op 22 januari 2018
- Tekening - Nieuwe Situatie S-01, ontvangen op 22 januari 2018
- Tekening - Bestektekening TO1-01, ontvangen op 22 januari 2018
- Tekening - Infiltratievoorziening T01-03, ontvangen op 22 januari 2018
- Rapport - Funderingsadvies, ontvangen op 23 januari 2018
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 25 april 2018

Onderdeel 1: Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van de ter plaatse geldende beheersverordening 'Arcen Dorp'.
- De aanvraag voor de activiteit bouwen voor wat betreft het oprichten van een woning in strijd met het bestemmingsplan, is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheid door af te wijken van de ter plaatse geldende beheersverordening. 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 strijdigheid op te heffen door middel van een afwijking van de beheersverordening. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.
- Het bouwplan voldoet aan 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 14 november 2017 advies uitgebracht; "De commissie vraagt om materiaalmonsters en merkt op dat de zwart-witte kleurstelling in die omgeving niet passend is. In een eerdere fase werden passender kleuren voorgesteld." Op 28 november 2017 heeft de Adviescommissie Welstand en Erfgoed opnieuw advies uitgebracht: "Het plan is aangepast aan de kleurstelling zoals eerder aangevraagd, wel wordt de woning toch terugliggend op het perceel gebouwd. De getoonde baksteen (Fa. Engels, wasserstrich wf, met donkere voeg) wordt positief beoordeeld."
- De aanvraag is voorts getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening gemeente Venlo. Aannemelijk is dat de aanvraag voldoet.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Constructieberekeningen en –tekeningen, welke voldoen aan de daarvoor geldende NEN-EN normen en Eurocode, moeten tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of de fabricage bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn. Berekeningen en tekeningen moeten digitaal worden ingediend via info@venlo.nl, onder vermelding van het kenmerk. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken.

Onderdeel 2:

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

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen.

Inhoud aanvraag

De aanvraag voor een omgevingsvergunning ziet toe op het bouwen van een woning.

Beoordeling ruimtelijk kader

Regels bestemmingsplan

Voor het onderhavige gebied geldt de beheersverordening 'Arcen Dorp', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 januari 2016.

Op het perceel van de aanvrager geldt de verbeelding van de beheersverordening 'Arcen Dorp', de bestemming 'Wonen' met de aanduiding bebouwingstypologie 'open' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie 3'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor wonen.

De activiteit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat hoofdgebouwen in de voorgevelrooilijn geplaatst dienen te worden. Deze woning ligt niet in de voorgevelrooilijn, maar 10,6 meter er achter. Verder mag de bebouwingsdiepte van hoofdgebouw niet meer van 15 meter bedragen bij vrijstaande woningen. Deze woning heeft een bebouwingsdiepte van 18 meter.

Opheffen van de strijdigheid

De activiteit bouwen is bij wet automatisch aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van bovengenoemde strijdigheden door af te wijken van de ter plaatse geldende beheersverordening.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat medewerking door afwijking van de beheersverordening alleen kan worden toegepast, indien er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. De beheersverordening zelf dit mogelijk maakt;
2. het Besluit omgevingsrecht (verder Bor) vergunningverlening mogelijk maakt;
3. het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

De beheersverordening heeft geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Ook biedt het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Resterend is alleen de mogelijkheid om met toepassing van uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met de beheersverordening op te heffen. Het bouwplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Beleidskaders

Er kan medewerking worden verleend aan een formele aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal- en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Woning Maasstraat 59 te Arcen' (opgesteld door adviesbureau BRO d.d. 25 april 2018 met kenmerk 211x09352) waaruit blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Archeologie en cultuurhistorie

Het bouwplangebied voor het oprichten van een woning heeft een oppervlakte van 1600m². Op grond van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie 3' mag het bouwplangebied de oppervlaktegrens van 500 m² respectievelijk 100 m² van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijden. Wanneer dit wel het geval is, dient aangetoond te worden dat de bebouwing niet leidt tot versterking van archeologische waarden. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 3' vinden geen ontwikkelingen plaats. De te bouwen woning heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. De beoogde woning heeft een oppervlakte van circa 134 m². Het bouwplangebied voor de woning is hiermee kleiner dan de ondergrens van 500 m². Gezien de beperkte oppervlakte van de woning is geen archeologisch onderzoek vereist. De locatie is volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en de Archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol landschap of nabij cultuurhistorische elementen. De Maasstraat is ter hoogte van de locatie aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze weg niet wordt gewijzigd, vormt de ligging ten opzichte van de Maasstraat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmering. Vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen bezwaren tegen onderliggende ontwikkeling.

Stedenbouw

De voorgevel van de woning is gesitueerd richting de Maasstraat. Doch ligt de woning achter de voorgevelrooilijn van het bouwvlak, dit is echter om locatie-specifieke zaken voorstelbaar. Enerzijds omdat door de verschuiving naar achteren toe een afstand wordt gecreëerd tot de afrit aan de Maasstraat, anderzijds wordt een kans gepakt om een hoge woonkwaliteit te realiseren doordat de woning zicht heeft op de Maas. De overschrijding van de diepte van de woning is stedenbouwkundig niet bezwaarlijk, gezien de beperkte breedte en de forse diepte van het relatief smalle perceel. Bovendien zijn de afstanden tot de zijdelingse perceelgrens conform beheersverordening en sluit de achtergevelrooilijn aan op de naastgelegen schuur. Hierdoor ontstaat stedenbouwkundig een prima inpassing in de lintbebouwing van de Maasstraat. Op het voorterrein bij de woning worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden groen ingepast.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 8 maart 2018 tot en met 18 april 2018 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

Er is geen 'verklaring van geen bedenkingen' noodzakelijk zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 3 van het Bor en op grond van het Raadsbesluit van 25 maart 2015 'Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist', afgekondigd woensdag 1 april 2015, in werking getreden 9 april 2015 met terugwerkende kracht tot en met 1 april 2015. Volgens dit besluit is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is en het een initiatief 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. De strijdigheid met het bestemmingplan betreft de bouw van een burgerwoning. Gebleken is dat het initiatief past binnen de hierboven genoemde kaders. De aanvraag valt onder categorie 3 van het raadsbesluit. Een 'verklaring van geen bedenkingen' is derhalve 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 ruimtelijke oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het onderhavige plan.