



TEAM BOUWEN EN MILIEU

De heer J.E.M. Palmen
Berg 3
5768 PE MEIJEL

uw kenmerk
uw brief d.d.

ons kenmerk 2021-0658
behandeld door M. Griffin
doorkiesnummer +31773596966
e-mail m.griffin@venlo.nl
collegebesluit d.d.
bijlage(n) 3

onderwerp Brief eindadvies principeverzoek

datum 10 juni 2021

Geachte heer Palmen,

Op 6 april 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het veranderen van een bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Maasstraat 115A te Arcen. In deze brief informeren wij u over de afronding van uw principeverzoek.

Principestandpunt

Wij zijn in beginsel bereid om, onder voorwaarde, medewerking te verlenen aan uw initiatief. De voorwaarde is dat het bedrijf beëindigd dient te zijn (en de milieuvergunning moet zijn ingeleverd).

Beoordeling

Onderstaand vindt u een beknopte samenvatting van de conclusies van de toetsingen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het initiatief de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met functieaanduiding 'opslag/stallingen' en dubbelbestemming 'Waterbergend rivierbed'. Het gebied is aangeduid met de landschappelijke waarde 'open gebied' en de cultuurhistorische waarden 'Gebied met archeologische verwachtingswaarde' en 'Oude bouwlanden'.

Het initiatief heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden'.

postadres Postbus 3434 KM
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Hanzeplaats 1 Venlo
telefoon 14 077
telefax 077 359 67 66
internet www.venlo.nl
bank NL33BNGH0285008749

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat één bedrijfswoning per bestemmingsvlak is toegestaan en er wordt verzocht om het pand te gebruiken als burgerwoning.

Deze strijdigheid kan worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarde bij het afwijken van een bestemmingsplan is, dat de afwijking geen inbreuk mag maken op de goede ruimtelijke ordening. De toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid is een bevoegdheid (geen plicht) van ons college. Bij de vraag of ons college gebruik wenst te maken van haar bevoegdheid, vindt er een belangenafweging plaats.

Het (bouw)-plan is vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening een gewenste ontwikkeling. Met onderstaande procedure kan er medewerking verleend worden aan uw verzoek.

Er kan medewerking worden verleend middels het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

De uitgebreide overwegingen zijn verder uitgewerkt in bijlage 1 'Overwegingen principeverzoek'.

Status principeverzoek

Wij wijzen u erop dat een antwoord op een principeverzoek niet openstaat voor bezwaar en beroep. Het is geen formeel besluit in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. Een formeel besluit kan alleen worden genomen op een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Het antwoord op het principeverzoek is voorlopig van aard. Dit betekent dat als later eventueel meer of andere informatie beschikbaar komt, het oordeel zou kunnen wijzigen of de aanvraag om een omgevingsvergunning bij een definitief oordeel geweigerd wordt op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen vanuit het publieke belang.

Ook wijzen wij u erop dat dit principestandpunt tot stand is gekomen op basis van:

- de door u verstrekte gegevens,
- de huidige wet- en regelgeving,
- het op dit moment geldende gemeentelijk beleid.

Omgevingsvergunning aanvragen

Om uw plan te realiseren is een omgevingsvergunning vereist. De hiervoor te doorlopen procedure van een aanvraag omgevingsvergunning duurt maximaal 26 weken bij een volledige aanvraag. Deze termijn is exclusief eventuele opschorting-, verlenging, bezwaar- of beroepstermijnen. Om de procedure in gang te zetten moet u via www.omgevingsloket.nl een aanvraag om een omgevingsvergunning indienen voor de volgende activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Wij wijzen u erop dat voor het in behandeling nemen van een aanvraag leges in rekening worden gebracht.

Mocht u van plan zijn om het pand ook te gaan verbouwen, dan kan het zijn dat u ook een omgevingsvergunning nodig heeft voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Kosten principeverzoek

Voor dit principeverzoek worden kosten (leges) in rekening gebracht. In de Legesverordening van de gemeente Venlo is bepaald dat de leges voor het in behandeling nemen van een principeverzoek € 250,00 bedragen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges, indien een formele aanvraag volgt op het principeverzoek mits deze formele aanvraag gelijktijdig is en binnen 12 maanden na afronding van het verzoek om een principebesluit is genomen, waarbij € 250,00 het minimum legesbedrag blijft.

Hiervoor ontvangt u nog een afzonderlijke factuur. Na ontvangst van de factuur kunt u gedurende zes weken bezwaar maken tegen de hoogte van de leges. Het indienen van een bezwaarschrift ontslaat u niet van de verplichting om de leges te betalen. Mocht uw bezwaar gegrond worden verklaard, dan wordt het teveel betaalde aan u teruggestort.

Nadere informatie

In bijlage 2 'Algemene informatie' treft u extra informatie welke betrekking heeft op uw plan. Wij raden u aan deze zorgvuldig door te lezen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met M. Griffin, telefoonnummer: +31773596966, e-mailadres: m.griffin@venlo.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het kenmerk 2021-0658 te vermelden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Team Bouwen en Milieu
Casemanager Planologie

M. Griffin

Bijlage

1. Overwegingen principeverzoek
2. Algemene informatie
3. Informatieblad "Asbest in het Bouwbesluit 2012"

Bijlage 1: Overwegingen principeverzoek

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Het voorgenomen initiatief is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. Bij de vraag of ons college gebruik wenst te maken van haar bevoegdheid, vindt er een uitgebreide belangenafweging plaats.

Belangenafweging

Planologie

Vanuit planologisch oogpunt kan er, onder voorwaarden, medewerking worden verleend. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo, buiten de stedelijke contour zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 (RSV). De locatie is aangewezen als cultuurlandschap en als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het initiatief betreft een inpandige functiewijziging, derhalve heeft het geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden.

In de RSV wordt ruimte geboden voor het gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning als:

- het bedrijf is beëindigd (en de milieuvergunning is ingeleverd);
- de woning niet is gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied en het bestaande bedrijven niet hindert in de bedrijfsvoering;
- geen nieuwe of extra stedelijke functies worden toegevoegd.

Uit de stukken wordt niet duidelijk of de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Dit dient verduidelijkt te worden.

Wonen

Vanuit Wonen bestaan er geen bezwaren. Feitelijk worden geen nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd, toetsing aan de uitgangspunten van de Dynamische Woningbouwprogramming is dan ook niet aan de orde.

Erfgoed

Met de archeologische verwachtingswaarde hoeft geen rekening te worden gehouden. Ter plaatse is volgens de Archeologische beleidskaart Venlo sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde waarbij een oppervlakenorm geldt van 500 m². In de aanvraag is alleen sprake van de omzetting van de bestaande bebouwing van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het betreft dus uitsluitend een gebruikswijziging. Volgens u wordt er geen oppervlakte aan bebouwing aan het perceel toegevoegd. Op basis van deze gegevens is het opleggen van een archeologische onderzoeksplicht niet aan de orde.

Groen, natuur en landschap

De aanvraag betreft geen feitelijke wijziging van gebruik of fysieke wijziging van objecten en omgeving en heeft daardoor geen effecten op natuur of landschap.

Indien u wil gaan verbouwen, dan zal een natuurtoets op het voorkomen van beschermde soorten uitgevoerd moeten worden.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren. Ruimtelijk is de omzetting voorstelbaar, omdat hier al sprake is van een cluster woningen en er zich aan weerszijden al een woning bevindt.

Maasstraat 115A is een bedrijfswoning welke afgelopen jaren is verhuurd. Op een oude tekening is te zien dat het oorspronkelijk een schuur was welke is gewijzigd naar een bedrijfsruimte en bedrijfswoning.

De woning is gelegen aan de Maasstraat. Het perceel bevindt zich in het buitengebied, maar is wel gelegen in een cluster van woningen. Zo bevindt zich aan weerszijden van nummer 115A een woning. Waardoor in feite geen landschap opgeofferd wordt.

Gezien de ligging in een bestaand cluster, tussen twee andere woningen in, is het daarom vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk deze woning om te zetten naar een burgerwoning.

Milieu

De panden gelegen naast nummer 115A worden nu ook beiden bewoond. Het veranderen van de functie bedrijfswoning naar burgerwoning levert dan ook geen belemmeringen op. Vanuit milieutechnisch oogpunt bestaan er geen bezwaren.

Geluid

Er kan worden gesteld dat in de huidige situatie sprake is van 'wonen' en dit zo blijft. Op basis daarvan is er geen wijziging die beoordeeld dient te worden op grond van de Wet geluidshinder.

Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat). Het verkeersmodel 2030 geeft voor de Maasstraat 1100 en voor de Kruisstraat 200 motorvoertuigen per etmaal aan. Gezien de afstand van de woning tot beide wegen, bestaan er geen bezwaren.

Bijlage 2: Algemene informatie

Asbest en sloopafval

Indien u voor het realiseren van uw project moet slopen, kan het zijn dat u een sloopmelding moet doen. Dit is het geval indien u asbest gaat verwijderen of u meer dan 10 m³ sloopafval verwijdert. Bouwwerken die gebouwd zijn vóór 1994 zijn asbest-verdacht. Hiermee bedoelen wij dat er mogelijk asbesthoudende materialen zijn gebruikt in uw bouwwerk. Indien u sloopwerkzaamheden wilt (laten) uitvoeren dient u eerst een asbestinventarisatierapport te laten opstellen om aan te tonen of in uw bouwwerk wel/geen asbest aanwezig is. Als blijkt dat er asbest in uw bouwwerk aanwezig is mag u dit niet meteen (laten) verwijderen. Hiervoor dient u minimaal 4 weken vóór aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te doen.

Een sloopmelding kunt u via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) indienen. In het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden. Dient u geen sloopmelding in maar voert u toch bovenstaande sloopwerkzaamheden uit, dan kan de gemeente Venlo handhavend optreden middels het stilleggen van de bouw/sloopwerkzaamheden. Daarnaast dient u dan aan te tonen dat er geen asbestbesmetting heeft plaatsgevonden en zal het bouwwerk dan worden gesloten en mag het niet meer worden betreden tot de gemeente toestemming geeft dat het bouwwerk weer mag worden betreden. Meer informatie over het indienen van een sloopmelding vindt u op de gemeentelijke website (www.venlo.nl/slopen-melding-vergunning).

Planschadeovereenkomst

Een voorwaarde om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunningsprocedure waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is, dat eventuele schade die derden ondervinden van uw plan (bijvoorbeeld het minder waard worden van de woning van uw buren), door u betaald wordt. Dit is om de uitvoerbaarheid van het plan zeker te stellen. Dit wordt met u geregeld door het ondertekenen van een planschadeovereenkomst.