



GEBOUWDE OMGEVING

P.J.J. Hendriks
Oude Venloseweg 118
5914 HG VENLO

uw kenmerk
uw brief d.d.

ons kenmerk 2013-0779
behandeld door S. Gommans-Mackay
doorkiesnummer 077-3599504
e-mail sh.gommans@venlo.nl

bijlage(n)

onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

datum 12 SEP. 2013

Geachte heer Hendriks,

Op 17 juli 2013 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning en het slopen van het bedrijf aan de Oude Venloseweg 118 te Venlo. Uw bedrijf is reeds in 2008 beëindigd. In het kader van de glas voor glasregeling wilt u uw kas slopen en wilt de bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning. Uw conceptaanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0779.

In deze brief informeer ik u over de beslissing op uw conceptaanvraag. Deze beslissing is een voorlopig oordeel, genomen op basis van de ingediende gegevens, (eventueel) ingewonnen adviezen en de van toepassing zijnde regelgevingen.

Aan uw verzoek wordt medewerking verleend. Hierna volgt verdere uitleg hierover.

Planologie

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan "Océ en omgeving" (vastgesteld 17 december 2008) de bestemming "agrarisch" met de aanduiding "glastuinbouwbedrijf" en voor een gedeelte de dubbelbestemming "waterbergende rivierbed".

Uw verzoek voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan omdat de op de plankaart voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is dus strijdig met de bestemming "agrarisch".

In het bestemmingsplan zijn echter algemene wijzigingsbepalingen opgenomen waardoor er toch medewerking kan worden verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen "Agrarisch" en "Horeca" te wijzigen in de bestemming "Wonen" mits de wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar ná beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning werd gebruikt, dan wel de eigenaar eerder een verzoek dienaangaande heeft gedaan. Uw bedrijf is beëindigd in 2008 en de woning wordt en blijft bewoond door u.

Oordeel

Aan dit initiatief (sloop kassen en omzetten naar burgerwoning) kan medewerking worden verleend middels de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in het bestemmingsplan Océ en omgeving.

De oppervlakte aan bijgebouwen als op te nemen in het nieuwe wijzigingsplan mag echter niet de 150 m2 overschrijden.

De bestaande loods mag blijven staan (groter dan 150m2) en komt te vallen onder het overgangsrecht. Bovenstaand betekent dat er geen aanspraak meer gemaakt kan worden op m2 aan bijgebouwen.

Middels dit principe besluit zal de locatie worden aangemeld voor de glasbankregeling.

Indienen aanvraag wijziging van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de beoordeling van uw conceptaanvraag kunt u een verzoek indienen voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Océ en omgeving" met toepassing van artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening.

De toepassing van dit verzoek voor het wijzigingsplan is een bevoegdheid (geen plicht) van ons college. Bij de vraag of ons college gebruik wenst te maken van haar bevoegdheid, vindt er een uitgebreide belangenafweging plaats waaronder de waarborging van de kwaliteit van de leefomgeving.

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

Aan dit verzoek dient u een wijzigingsplan voorzien van toelichting, regels en verbeelding toe te voegen. Voor het opstellen van dit plan dient u een gespecialiseerd adviesbureau raadplegen.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan het eindadvies. Het advies op de conceptaanvraag is geen garantie dat er daadwerkelijk medewerking wordt verleend door burgemeester en wethouders.

Leges

In de Legesverordening van de gemeente Venlo is bepaald dat de leges voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag € 250,00 bedragen. Op dit moment bent u € 250,00 aan leges verschuldigd. 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. U kunt het bezwaar schriftelijk indienen maar ook via het 'digitale formulier' waarbij u met uw Digid-code dient in te loggen. Voor meer informatie zie www.venlo.nl onder 'Contact – Melding, klacht, bezwaar'. Het indienen van een bezwaarschrift is kosteloos.

Bestuurlijk rechtsoordeel

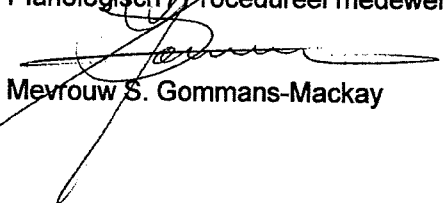
De inhoud van deze brief dient u aan te merken als een bestuurlijk rechtsoordeel waartegen geen bezwaar- c.q. beroepsmogelijkheid open staat. Dit is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Indien u een formeel verzoek, gericht aan ons college, bij ons indient en hierop wordt beslist dan kunt u tegen dit besluit gebruik maken van de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Nadere informatie

Voor nadere informatie over de behandeling van deze aanvraag kunt u contact met mij opnemen onder e-mailadres sh.gommans@venlo.nl of telefoonnummer 077-3599504.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Afdeling Gebouwde Omgeving,
Planologisch / Procedureel medewerker,



Mevrouw S. Gommans-Mackay