

Bijlage I Brief positief eindadvies

OPENBARE EN GEBOUWDE OMGEVING

Mevrouw W.J.A.M. Hendriks - Heldens
Bosbergstraat 150
5943 AP LOMM

uw kenmerk
uw brief d.d.

ons kenmerk 652409
behandeld door mevrouw O. Meuwissen
doorkiesnummer 077-3599575
e-mail o.meuwissen@venlo.nl
collegebesluit d.d.
bijlage(n) 1

onderwerp Brief positief eindadvies conceptaanvraag

datum 14 januari 2015

Geachte mevrouw Hendriks - Heldens,

Op 25 september 2014 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het toevoegen van de functies opslag en transport en Bed & Breakfast aan het adres Hanikerweg 57A te Lomm. Uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

In deze brief informeren wij 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.

Planologie

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden, reparatie 2012', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2013.

Op het perceel rust ingevolge de plankaart van het bestemmingsplan, de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – varkenshandel', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied venlo schol'. Tevens zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor een varkenshandel, waaronder begrepen een varkensverzamelplaats en wonen ten dienste van een bedrijf.

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat opslag- en transportactiviteiten en een Bed & Breakfast niet binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' passen. Deze strijdigheid kan worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het herzien van het bestemmingsplan. De toepassing van deze herzieningsmogelijkheid is een bevoegdheid (geen plicht) van de raad. Bij de vraag of

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

ons college de raad wil voorstellen om gebruik te maken van haar bevoegdheid, vindt er een uitgebreide belangenafweging plaats.

Belangenafweging

Bij de beoordeling van uw verzoek is uitgegaan van het actuele gebruik van de woning, zijnde wonen en Bed & Breakfast, en de drie loodsen, zijnde opslag van caravans. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening kan het actuele gebruik om de volgende redenen aangemerkt worden als een gewenste ontwikkeling.

Bed & Breakfast

De aanwezigheid van een Bed & Breakfast aanvullend op de woonfunctie versterkt het toeristisch aanbod en draagt bij aan de diversiteit in het aanbod van verblijfsrecreatie in Lomm en omgeving. In het huidige verblijfsrecreatieve aanbod in en rond Lomm zijn namelijk nog maar weinig Bed & Breakfast locaties aanwezig.

Kleinschalige toeristische accommodaties, zoals een Bed & Breakfast, voorzien daarnaast in een toenemende vraag uit de markt naar korte vakanties. Korte vakanties zijn populair, waarbij er steeds vaker voor een kleinschalige en authentieke accommodatie wordt gekozen. Dit volgt onder andere uit het Trendrapport Toerisme van de provincie Limburg waar uit blijkt dat Noord- en Midden-Limburg sterk is in vakanties van 5-8 dagen. Korte vakanties worden verder in de huidige toeristische visie van de gemeente Venlo benoemd als kans.

De onderhavige locatie ligt toeristisch gezien gunstig. Allereerst is er sprake van een mooie locatie in het buitengebied van Lomm en gelegen nabij het regionale fiets- en wandelknooppuntennetwerk. Daarnaast liggen de toeristische kern en toeristische attracties in Arcen, de Venlose binnenstad en natuurgebieden als het Landgoed Arcen, Ravenvennen en het Zwart Water op korte afstand.

Aandachtspunt bij dit initiatief is permanente bewoning. De Bed & Breakfast dient daadwerkelijk toeristisch te blijven. Dit betekent dus dat deze niet gebruikt mag worden voor langdurige of permanente bewoning of voor huisvesting van buitenlandse werknemers.

Gebruik loodsen

Op het verzoek om aan te geven wat het actuele gebruik is van de drie loodsen heeft u per e-mail van 12 januari 2015 aangegeven dat deze worden gebruikt ten behoeve van het stallen van caravans. Het stallen van caravans wordt aangemerkt als statische opslag. Het toevoegen van deze functie aan de drie loodsen is niet bezwaarlijk, omdat deze functie qua milieucategorie lager is dan de ter plaatse reeds toegestane varkenshandel.

Dit voorlopig oordeel is geen besluit in de zin van artikel 1:3, lid 1 Algemene wet bestuursrecht. Tegen dit voorlopig oordeel kunt u geen bezwaar maken of beroep instellen. U kunt thans een ontwerpbestemmingsplan indienen met het verzoek aan het college van burgemeester en wethouders om het plan in procedure te brengen.

Ten aanzien van het op te stellen bestemmingsplan dient nog het volgende opgemerkt te worden. Ter voorkoming dat planologisch de mogelijkheid ontstaat om een extra woning toe te kunnen voegen, dient voor het gehele bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' een bestemmingsplan opgesteld te worden. Het plan mag dus niet uitsluitend toezien op de kadastrale percelen Arcen, sectie F, nrs. 389, 1342, 1428 en 1429.

Leges

In de Legesverordening van de gemeente Venlo is bepaald dat de leges voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag € 750,00 bedragen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges, indien een formele aanvraag volgt op de conceptaanvraag én deze formele aanvraag gelijkluidend is aan de conceptaanvraag. Er blijft te allen tijde een minimumbedrag voor de formele aanvraag verschuldigd van € 750,00.

Op dit moment bent u € 750,00 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.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw O. Meuwissen, telefoonnummer: 077-3599575, e-mailadres o.meuwissen@venlo.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het kenmerk 652409 te vermelden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving
Adviseur Ruimtelijke Ordening,



O. Meuwissen