



TEAM BOUWEN EN MILIEU

Arvalis B.V.
De heer L. Peeters
Sint Jansweg 20
5928 RC VENLO

uw kenmerk
uw brief d.d.

ons kenmerk 1334700
behandeld door mevrouw JCA Cranen
doorkiesnummer +31 77 3596106
e-mail j.cranen@venlo.nl
collegebesluit d.d. -
bijlage(n) -

onderwerp Brief eindadvies conceptaanvraag

datum 6 september 2018

Geachte heer Peeters,

Op 31 mei 2018 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee bouwkavels ten behoeve van de bouw van twee woningen aan de Geldersebaan (sectie B 3633 en gedeelte 4838) te Tegelen. 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.

Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Tegelen Noord', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 december 2011.

Op het perceel rust ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan, de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen en boven- en benedenwoningen.

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat:

- gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak, de gevraagde woning, garage en aanbouw liggen gedeeltelijk buiten het bouwvlak;

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

- hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan' en deze aanduiding is niet aanwezig;
- de hoofdgebouwen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn dienen te worden geplaatst en de woning voor en niet evenwijdig aan de voorgevelrooilijn ligt;
- de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw g bij vrijstaande bebouwing maximaal 15 m mag bedragen, de gevraagde bebouwingsdiepte bedraagt 20 meter;
- ingeval van halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen, maar de afstand tot één van de perceelsgrenzen is minder dan 3 meter (2,36 meter).

Deze strijdigheid kan worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. 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 uitgebreide belangenafweging plaats.

Overwegingen

Wonen

Het gaat feitelijk om het toevoegen van één nieuwe woning aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning, hieraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt wel medewerking verleend.

Aangezien er sprake is van het toevoegen van één nieuwe woning aan de voorraad en er reeds een instemmend besluit ligt uit 2013 wordt er positief geadviseerd op dit kleinschalige initiatief op basis van de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering.

Stedenbouw

Er is in 2013 een principeaanvraag gedaan, de gemeente heeft hierop positief geantwoord en de randvoorwaarden aangegeven (zie voorgaande stedenbouwkundige randvoorwaarden).

Stedenbouwkundig advies:

1. Er wordt akkoord gegaan met de op de situatietekening ingetekende woning (tussen Geldersebaan 38 en Geldersebaan 36), indien het ontwerp gespiegeld wordt ten opzichte van de Geldersebaan en de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse erfgrenzen 3 meter bedraagt.
2. Er wordt niet akkoord gegaan met een identiek plan voor het kavel gelegen tussen de woning Geldersebaan 38 en Geldersebaan 40, omdat in de lintbebouwing gedifferentieerde/gevarieerde bebouwing gewenst is.

Ad 1.

De Geldersebaan bestaat uit lintbebouwing met grote differentiatie in bebouwing en een kapriching overwegend parallel aan de weg. Met het voorstel wordt meer variatie in woningtypen en bouwmassa gebracht en dat levert een positieve bijdrage aan het dorps woonsfeer. De beoogde kapriching haaks op de straat vergroot bovendien het doorzicht naar het landelijke gebied ten oosten van de Geldersebaan.

De inpassing van het hoofdgebouw is echter nog niet optimaal ten opzichte van de aangrenzende zuidelijk gelegen bungalow. Door spiegeling van de plattegrond ontstaat wel een stedenbouwkundig acceptabele inpassing want:

- er is meer afstand tussen het nieuwe hoofdgebouw en de bungalow waardoor de bouwmassa's beter op elkaar aansluiten;
- de plat-afgedekte garage vormt een goede overgang tussen het nieuwe hogere hoofdgebouw en de bungalow;
- de bezonning van de nieuwe woning en de zijtuin wordt beter.

Ook bij spiegeling dient de afstand van de bebouwing ten opzichte van de erfgrans 3 meter te bedragen; met een kleine verbreding van de kavel (0,64m) is die afwijking oplosbaar.

Ad 2.

De Geldersebaan bestaat uit lintbebouwing met grote differentiatie in bebouwing. Daarom dient voor het kavel tussen Geldersebaan 38 en Geldersebaan 40 een afzonderlijk plan ontworpen te worden. De eerder gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten blijven voornamelijk uitgangspunt voor de uitwerking van een bouwplan voor de noordelijke kavel.

Parkeren en inrit

De parkeervoorzieningen op het eigen terrein zijn toereikend voor de geldende normen voor dit woningtype. Er zijn geen extra straatparkeerplaatsen benodigd, noch is er vanuit verkeerskundig oogpunt bezwaar tegen deze aanvraag.

Uit het ingediende plan lijkt op te maken dat de nieuw te bouwen woning gebruik zal maken van de bestaande inrit van huidige huisnummer 38. Dit is ook akkoord.

Bodem

Afhankelijk van de aard van de aanvraag voor de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag om verschillende redenen inzicht in de bodemkwaliteit verlangen. Deze redenen zijn gekoppeld aan het soort (deel)activiteit waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

De deelactiviteiten waarvoor inzicht in de bodemkwaliteit kan worden verlangd zijn:

1. Deelactiviteit Planologie;
2. Deelactiviteit Bouwen.

Ad 1. Planologie:

Vanuit bodemoptiek is hier geen sprake van een verschuiving naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Derhalve is een bodemonderzoek in het kader van de planologie hier niet aan de orde.

Ad 2. Bouwen:

Ter plaatse van de voormalige bedrijfslocatie Geldersebaan 38 Tegelen is een oriënterend bodemonderzoek bekend (Cauberg-Huygen, rapportnr.: 981120/445/115-3, d.d. 23-02-1999). Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater, interventiewaarde overschrijdende stoffen zijn aangetoond. Om inzicht te krijgen in de aard en omvang van deze verontreiniging zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden. Aangezien er ter plaatse van de ontwikkellocatie mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming, treedt (op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) de voorliggende vergunning niet eerder in werking dan nadat wordt voldaan aan de eisen van de Wet bodembescherming.

Aan de eisen wordt voldaan indien:

- Door het bevoegd gezag wordt vastgesteld dat er geen sprake is van een noodzaak tot spoedige sanering;
- Het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan en het besluit in werking is getreden;
- Een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) is ingediend en de melding in werking is getreden.

Voor het volgen van een geschikte Wbb-procedure kan een adviesbureau u van dienst zijn.

Geluid

Er is sprake van het oprichten van een geluidgevoelige bestemming. Krachtens art 76 Wet geluidhinder dient er te worden getoetst aan de normen uit deze Wet. Gezien de ligging binnen het aandachtsgebied van zoneplichtige wegen dient een akoestisch onderzoek onderdeel uit te maken van de aanvraag.

Lucht

Het plan betreft het realiseren één woning aan de Geldersebaan te Tegelen. Hiermee wordt ruimschoots onder aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het betreft hier de gevolgen van het plan voor de omgeving.

Gezien het feit, dat het géén gevoelige bestemming betreft, hoeft er geen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied voor NO₂ en PM₁₀.

Toets aan de Wet luchtkwaliteit is akkoord.

Milieu

Vanuit milieu zijn er geen bezwaren tegen dit plan.

Er worden geen bedrijven in hun uitvoering belemmerd door de bouw van deze woning.

Oordeel en procedure

Op basis van uw conceptaanvraag kan onder de hiervoor genoemde voorwaarden medewerking worden verleend middels:

1. het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo. De omgevingsvergunningaanvraag moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond dient te worden dat het plan aan alle aspecten voldoet (o.a. milieuaspecten). Aan de hand van deze onderbouwing kan pas definitief worden beoordeeld of medewerking wordt verleend aan het initiatief.

Of:

2. het indienen van een verzoek voor het vaststellen van een locatiebestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

U kunt hiervoor een ruimtelijk adviesbureau inschakelen. Een ruimtelijk stedenbouwkundig adviesbureau stelt een dergelijke ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan op, in overleg met de gemeente.

Dit voorlopig oordeel blijft gehandhaafd zolang er geen wijzigingen in beleid of regelgeving plaatsvinden. Ook adviezen van de betrokken adviseurs en bestuursorganen, zienswijzen of bezwaren van derden kunnen leiden tot een ander oordeel. Dit voorlopig oordeel is dus geen garantie dat daadwerkelijk medewerking zal worden verleend.

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.

Betaling 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.

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 JCA Cranen, telefoonnummer: +31 77 3596106, e-mailadres j.cranen@venlo.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het kenmerk 1334700 te vermelden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

JCA Cranen

Deze brief is digitaal tot stand gekomen en daarom niet ondertekend.