



OPENBARE EN GEBOUWDE OMGEVING

uw kenmerk
uw brief d.d.

ons kenmerk
behandeld door ...
doorkiesnummer
e-mail
collegebesluit d.d.
bijlage(n)

onderwerp Brief eindadvies conceptaanvraag

datum 5 april 2017

Geachte,

Op 15 december 2016 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de ...

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.

De drie locaties liggen in het vigerende bestemmingsplan 'Venlo Oost', vastgesteld op 23 mei 2012 en zijn gelegen in de bestemming 'Agrarisch- Bedrijf' met de functieaanduiding 'Bedrijfswoning' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie'. Alle drie de locaties zijn in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan.

1. Oprichten woning ...

Aan dit initiatief wordt geen medewerking verleend. Het perceel ligt volgens de Ruimtelijke structuurvisie (2014) buiten de stedelijke contour. Buiten de stedelijke contour is geen ruimte voor het toevoegen nieuwe stedelijk functies. Wonen wordt gerekend tot een stedelijke functie die binnen de bestaande stedelijke contour een plek moet krijgen. Vanuit dit perspectief is er dus geen grond om medewerking te verlenen aan het initiatief.

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

In de aanvraag wordt aangevoerd dat de Ruimtelijke structuurvisie een hoog abstractieniveau kent en dat de locatie van het perceel tegen de grens van de contour aan ligt en daarom wel beschouwd kan worden als liggend binnen de contourgrenzen. De structuurvisie is echter heel duidelijk wat betreft de begrenzing van de contour, in paragraaf 3.1 op pagina 44 kunnen we lezen: "Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing, waar de contour gelijk loopt met infrastructuur vormt de weg (in dit geval de ...) of het spoor de harde grens. Er is dus geen extra ontwikkelruimte aan de buitengebied-zijde van de weg." Wat betreft de aangeboden compensatie door de sloop van de woning aan de ... staat ook in diezelfde structuurvisie op pagina 23 opgenomen dat we niet willen dat ontwikkelingen die eigenlijk in stad en dorp thuishoren (waaronder wonen), tegen betaling of andere vormen van compensatie alsnog worden toegestaan (vormen van 'betaalplanologie').

2. Het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning voor de locaties

...

Aan het verzoek deze woningen om te zetten van bedrijfswoning naar burgerwoning willen wij in beginsel medewerking verlenen mits de bijbehorende percelen worden omgezet van Agrarisch – Bedrijf naar Agrarisch – Onbebouwd. Dit om te voorkomen dat op de betreffende percelen een extra woning wordt gebouwd in de vorm van een nieuwe bedrijfswoning. Medewerking kan verleend worden middels een partiele herziening het bestemmingsplan. Hieruit zal moeten blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat geen sprake is van belemmering om omliggende bedrijven.

Betaling Leges

In de Legesverordening van de gemeente Venlo is bepaald dat de leges voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag € 200,00 bedragen.

Op dit moment bent u € 200,00 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

Voorlopig oordeel

Op basis van uw conceptaanvraag kan deels en onder bovengenoemde voorwaarden medewerking worden verleend aan het voorgenomen project. 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.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer ..., telefoonnummer: ..., e-mailadres ... Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het kenmerk ... te vermelden.

Een kopie van deze brief is verzonden aan:

...

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving
Vergunningregisseur

...

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