



## OPENBARE EN GEBOUWDE OMGEVING

De heer H.T.M. Joosten  
Grote Koelbroekweg 1  
5927 NH VENLO

uw kenmerk  
uw brief d.d.

ons kenmerk 1203089  
behandeld door mevrouw SGM Jacobs  
doorkiesnummer +31 77 3596828  
e-mail s.jacobs@venlo.nl  
collegebesluit d.d.  
bijlage(n) 1

onderwerp Brief eindadvies conceptaanvraag

datum 31 oktober 2017

Geachte heer Joosten,

Op 25 augustus 2017 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verplaatsen van een bouwmogelijkheid ten behoeve van het oprichten van een woning aan de Grote Koelbroekweg 1 te Venlo. Uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO.

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 'Stadsdeel Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 september 2013. Op het perceel rust ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dakdekker'.

Gronden met deze bestemming zijn, voor zover relevant, aangewezen voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen.

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

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

bouwaanduiding - hoofdgebouw'. Deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van de gewenste op te richten woning.

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**

### Archeologie en cultuurhistorie

De beoogde kavel ligt volgens de Archeologische Beleidskaart Venlo 2015 binnen een AMK (Archeologische Monumentenkaart) terrein; een historische kern. Daarvoor geldt een oppervlaktenorm van 100 m<sup>2</sup> ten aanzien van het maximaal te verstoren archeologisch materiaal. Deze norm is aanzienlijk strenger dan de regels uit het huidige bestemmingsplan. De regels uit het bestemmingsplan geven een oppervlaktenorm van 500 m<sup>2</sup> aan. Echter worden beide oppervlakte normen overschreden doordat de oppervlakte van de nieuwe kavel 1000 m<sup>2</sup> bedraagt. Om die reden is te allen tijde een archeologisch vooronderzoek nodig. Dit kan in de vorm van een bureauonderzoek in combinatie met verkennende boringen.

### Stedenbouw

Om de bouwmogelijkheid te verplaatsen zijn er een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op de context van de bestaande bebouwing en de bouwregels van het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'. Deze randvoorwaarden vormen een ruimtelijk kader waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden.

#### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Door de vigerende bouwrechten op het perceel en de ligging van de woning direct langs bestaande woonbebouwing is het verplaatsen van de bouwmogelijkheid en het realiseren van een levensloopbestendige woning stedenbouwkundig voorstelbaar.

Het gebied ligt aan de Boekenderhofweg in het Egerbosbeekdal. Om het karakter van het bebouwingsbeeld te waarborgen dient de woning te worden ingepast in de omgeving. De gewenste op te richten woning dient te voldoen aan een aantal specifieke randvoorwaarden:

- A. Hoofdgebouw
  - Het hoofdgebouw dient binnen de (toekomstig) 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' en het bouwvlak te worden gebouwd;
  - Het hoofdgebouw ligt minimaal 3 meter uit de voorste perceelgrens (circa 5 meter uit de kant van de weg);
  - De woning mag maximaal worden uitgevoerd in één laag met kap:
    - o Maximale goothoogte van 3 meter.
    - o Maximale bouwhoogte van 6 meter.
  - De afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen.
  
- B. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
  - Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

- De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,30 meter bedragen en de nokhoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- De gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.

Voor het overige dient aansluiting gezocht te worden bij de (bouw)regels van het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'.

Het wegbestemmen van de nu toegestane burgerwoning is stedenbouwkundig een voorwaarde om medewerking te verlenen aan het initiatief.

#### Externe veiligheid

De locatie bevindt zich op meer dan 200 meter van transportroutes voor gevaarlijke stoffen: de snelweg A73 en de spoorlijn Eindhoven - Venlo. Het zogenoemde plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan. Aangezien er netto geen sprake is van een toename van het aantal woningen, neemt het groepsrisico niet toe.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen is het op grond van artikel 7 van het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) verplicht om in te gaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een incident met gevaarlijke stoffen.

Indien het plan doorgang vindt, kan in de (nog aan te reiken) toelichting op het (postzegel)bestemmingsplan verwezen worden naar de algemene verantwoording van de risico's uit het Beleidsplan externe veiligheid 2012-2015. Deze is toegevoegd als bijlage bij deze eindadviesbrief.

#### Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op deze aanvraag. Het plan betreft het oprichten van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de 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 plan heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.

#### Milieu

Indien het plan doorgang vindt, dient in de (nog aan te reiken) toelichting op het (postzegel)bestemmingsplan aangetoond te worden dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijvigheid in de omgeving. Let wel: in de nabije omgeving is een paardenstalling gelegen.

#### Geluid

Er is sprake van het oprichten van een geluidgevoelige bestemming binnen de zones van wegen (en mogelijk het spoor) waarvoor een ruimtelijke procedure (postzegelbestemmingsplan) noodzakelijk is. Dit betekent dat overeenkomstig het gestelde in artikel 76 van de Wet geluidhinder middels akoestisch onderzoek aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

#### Groen, Natuur en Landschap

De Boekenderhofweg vormt de bovenrand het Egerbosbeekdal. Dit beekdal is gevormd in een oude meanderboog van de Maas en vormt tegenwoordig de landelijke rand van de woonwijk Klingerberg.

Het beekdal heeft cultuurhistorisch - landschappelijke waarden en draagt bij aan de identiteit van het gebied. Zoals in de Ruimtelijke structuurvisie aangegeven, heeft het beekdal een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Op de beoogde locatie staat een schuur van damwandprofielplaten. De stedenbouwkundige voorwaarden borgen dat de bouwmassa van de nieuwbouw landschappelijk gezien niet te dominant wordt. Daarnaast telt ook de logische perceelindeling, zoals door u beargumenteerd. Daarom kan er onder stedenbouwkundige voorwaarden, vanuit het oogpunt van Groen, Natuur en Landschap akkoord worden gegaan met verzoek.

### **Eindoordeel en procedure**

Er kan medewerking worden verleend aan het initiatief middels het indienen van een verzoek voor het vaststellen van een postzegelbestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarmee de huidige bouwmogelijkheid wordt verplaatst, mits de voorgenoemde voorwaarden in acht worden genomen. Er dient tevens, als gevolg van het verplaatsen van de bouwmogelijkheid, sprake te blijven van een goede ruimtelijke ordening. Dit zal moeten blijken uit de toelichting behorende bij het nog op te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is de inpassing in de directe omgeving en het wegbestemmen van de nu toegestane bouwmogelijkheid van belang.

U heeft al een ruimtelijk adviesbureau ingeschakeld. Een ruimtelijk adviesbureau stelt een dergelijk bestemmingsplan op, in overleg met de gemeente.

Deze procedure duurt circa 26 weken. Dit is wel een termijn van orde. Dit betekent dat deze termijn niet juridisch bindend is, het is een streeftermijn.

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 gelijklopend 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 SGM Jacobs, telefoonnummer: +31 77 3596828, e-mailadres s.jacobs@venlo.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het kenmerk 1203089 te vermelden.

Een kopie van deze brief is verzonden aan:  
Aelmans Ruimte Omgeving en Milieu BV  
Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

SGM Jacobs

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