

Advies : Ruimtelijke onderbouwing Bolenbergweg 14A Belfeld

Datum : 29 november 2013
Opdrachtgever : De heer M. Sabella
Ter attentie van : De heer M. Sabella
Projectnummer : 211x06782

Opgesteld door : Niels Paree
i.a.a. : Frank Janssen

1. INLEIDING

In het bestemmingsplan Kern Belfeld van de gemeente Venlo (vastgesteld d.d. 19 december 2012) ligt op het kadastraal perceel Belfeld E 1093 een woonbestemming. Het oprichten van een vrijstaande woning is toegestaan. De gemeente Venlo is er in het bestemmingsplan van uit gegaan dat de woning worden georiënteerd op de weg De Wierd.

De heer Sabella heeft echter een bouwaanvraag ingediend, waarbij de woning wordt georiënteerd op de Bolenbergweg. Het bestemmingsplan biedt hier tevens de mogelijkheid toe. In het bestemmingsplan Kern Belfeld is echter opgenomen dat woningen tot op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen mag worden opgericht. De woning is echter geprojecteerd op een afstand van circa 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

De gemeente Venlo heeft aangegeven dat het oprichten van de woning tot op deze afstand tot de perceelsgrens kan worden toegestaan, maar dat daarvoor een (uitgebreide) afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient te worden gevoerd.

Een van de vereisten voor het kunnen voeren van de procedure is dat een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd, waaruit geen belemmeringen voor het bouwplan blijken. Onderhavig document betreft de ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een afweging omtrent de toelaatbaarheid van de ontwikkeling.

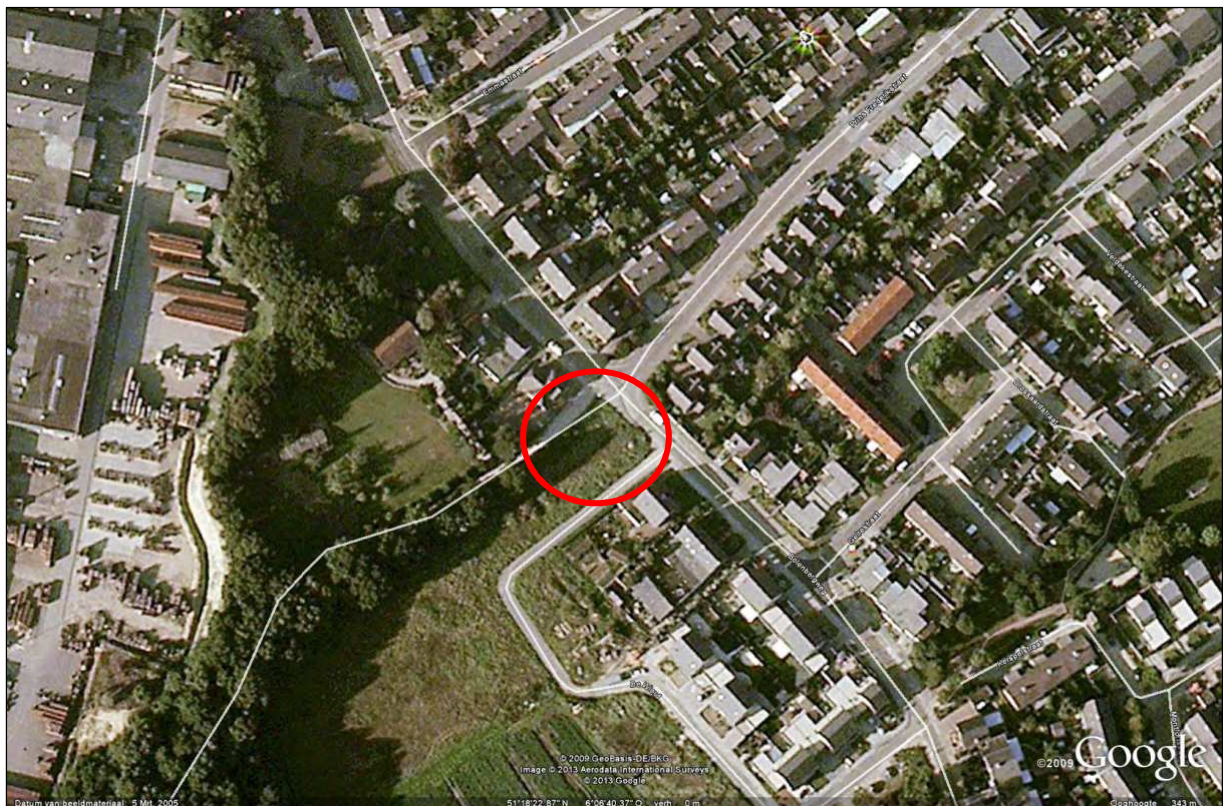


Afbeelding 1: ligging projectgebied

2. GEBIEDS- EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied ligt aan de zuidwestkant van de kern Belfeld, aan de rand van de kern. Het omliggende gebied is een woonomgeving, waar met name vrijstaande woningen staan. De toegestane goot- en bouwhoogten zijn 6 en 9 meter. In de nabijheid van het besluitgebied ligt de steenfabriek Euroceramic. Deze ligt op een afstand van circa 100 meter van het besluitgebied. Voor het overige zijn agrarische gronden aan de (zuid)westkant van het besluitgebied gelegen.



Afbeelding 2: luchtfoto besluitgebied en omgeving

2.2 Projectprofiel

In het besluitgebied mag op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Belfeld' reeds een vrijstaande woning met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter worden opgericht. Ook mogen reeds bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden opgericht. De woning dient echter te worden opgericht op een afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Deze afstand wordt niet gehaald. De woning wordt opgericht op een afstand van 1,12 meter van de (noordelijke) zijdelingse perceelsgrens. Dit is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden afgeweken van artikel 22.2.2 onder k van het bestemmingsplan Kern Belfeld, ten behoeve van het bouwen van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse bouwperceelgrens tot op een afstand van minimaal 1 meter, voor zover het besluitgebied grenst aan de bestemming 'Groen'.

Daarnaast zal de strook groen naast het huidige woonperceel in gebruik worden genomen als tuin, met daarop een tuinmuur van 1 tot 2 meter hoogte. De groenstrook is reeds in bezit van de initiatiefnemer. De afwijkingsbevoegdheid ziet dan ook tevens op het als tuin in gebruik nemen van deze strook groen en op het bouwen van een tuinmuur van maximaal van 1 meter hoogte aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw en van maximaal 2 meter hoogte achter het hoofdgebouw (op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw).



Afbeelding 3: perceelsindeling hoofdgebouw (onder) en bijgebouw (boven)

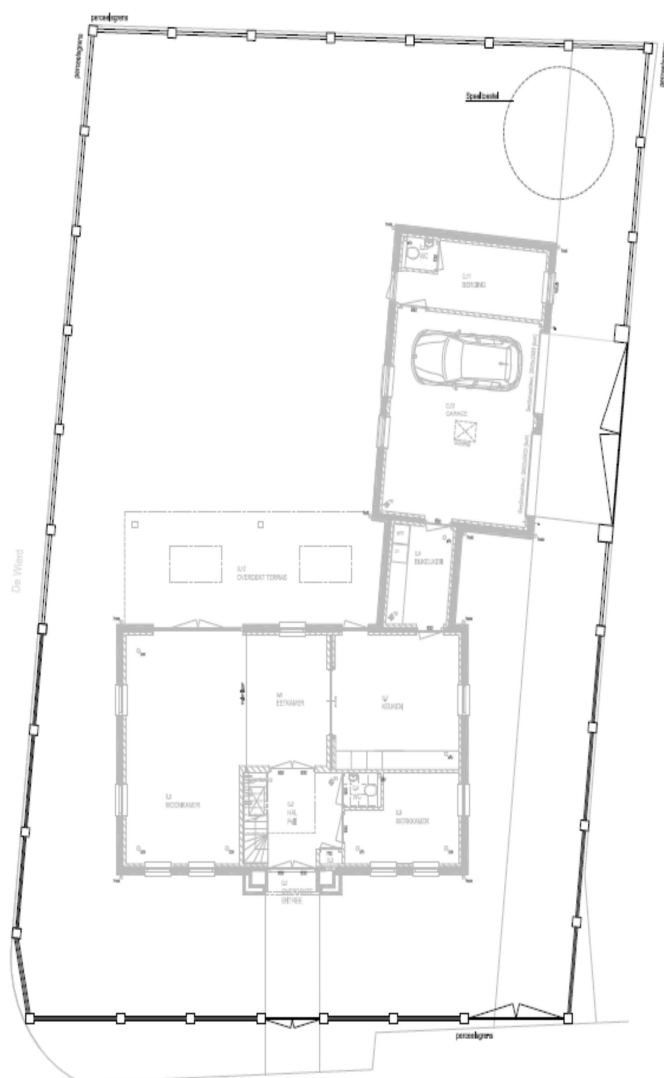
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De omgeving van het projectgebied heeft overwegend een woonfunctie. In het projectgebied mag reeds een woning worden opgericht. Ruimtelijk-functioneel gezien verandert er dan ook niets als gevolg van het bouwplan.

Op grond van het geldende bestemmingsplan mag de woning zowel georiënteerd op de De Wierd als op de Bolenbergweg worden opgericht. Stedenbouwkundig past dit in de omgeving, aangezien er aan de Bolenbergweg reeds woningen staan die met de voorgevel eveneens op de

Bolenbergweg zijn georiënteerd. Om op het onderhavige perceel echter een efficiënte perceelsindeling te kunnen bereiken bij oriëntatie van de voorgevel op de Bolenbergweg, dient echter de toegestane afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te worden verkleind tot minimaal 1 meter. Dit voor zover het besluitgebied grenst aan de bestemming 'Groen'.

Stedenbouwkundig heeft dit geen negatieve gevolgen, aangezien tussen de perceelsgrens en het naastgelegen perceel met perceelssontsluiting een strook grond is gelegen van circa 3,5 meter breed. Deze strook restgroen (in eigendom van de initiatiefnemer) zal als tuin in gebruik worden genomen. Er zal een tuinmuur op worden gebouwd van maximaal 2 meter hoogte achter het hoofdgebouw en van maximaal 1 meter hoogte naast en voor het hoofdgebouw. Door aan de zijde van de groenstrook een minimale afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, is een afstand van circa 4,5 meter tot het naastgelegen woonperceel gegarandeerd. De afwijking wordt dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.



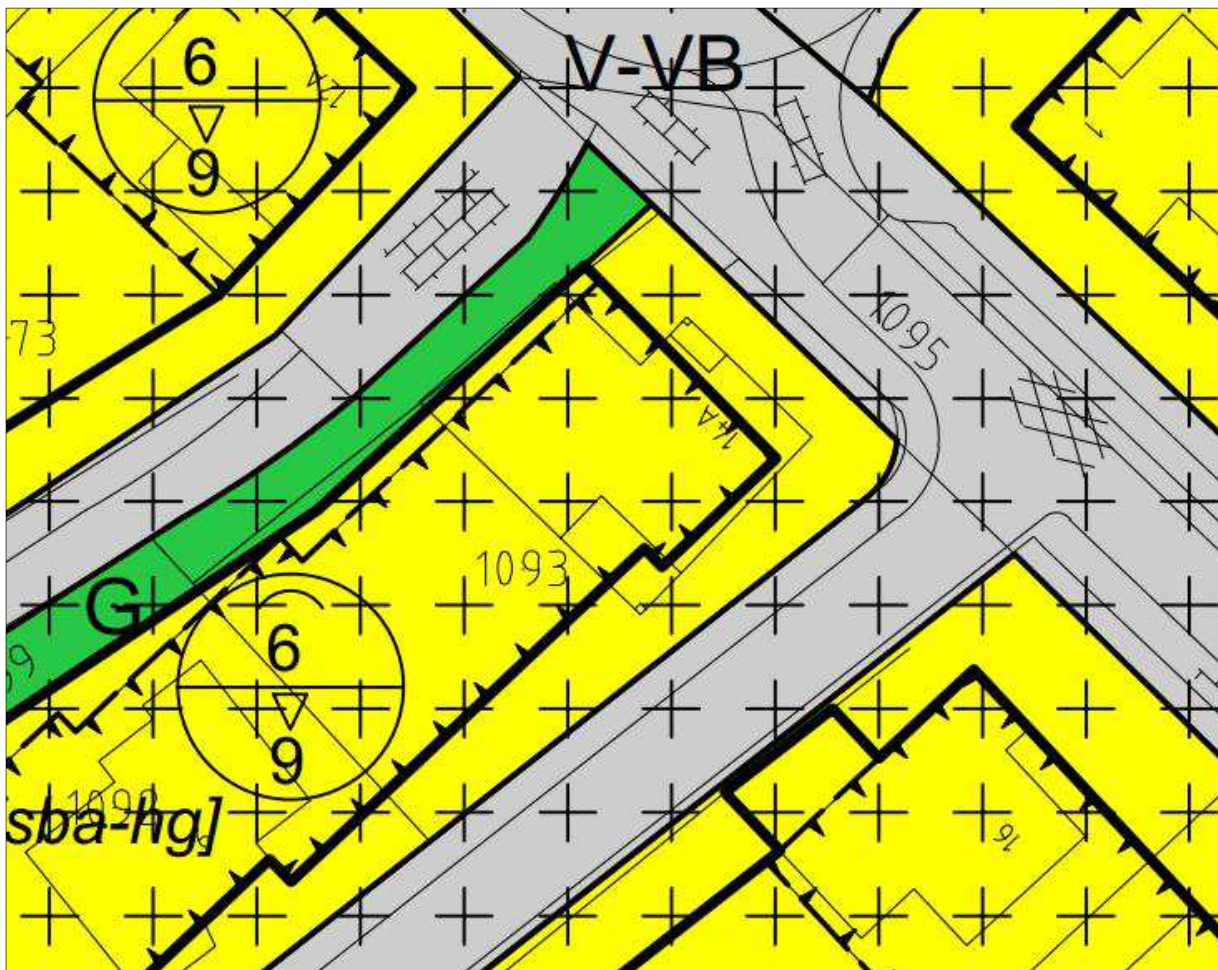
Afbeelding 4: perceel met tuinmuur

3. BELEID

3.1 Bestemmingsplan Kern Belfeld

Het relevante beleidskader voor het bouwplan is het bestemmingsplan 'Kern Belfeld', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 19 december 2012. In het bestemmingsplan heeft het projectgebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Bestemming Wonen;
- Bestemming Groen;
- Dubbelbestemming Waarde-Archeologie middelhoog;
- Bouwvlak;
- Maximale goothoogte 6 meter;
- Maximale bouwhoogte 9 meter;
- Specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw toegestaan.



Afbeelding 5: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan.

Ter plaatse mag reeds een vrijstaande woning worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter. Het onderhavig project verandert de bovenstaande bepalingen niets. Ook de archeologische dubbelbestemming blijft in tact.

In de regels voor de bestemming 'Wonen' (artikel 22.2.2 onder k) is opgenomen dat ingeval van halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3 m dient te bedragen.

Aan deze afstand wordt niet voldaan.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden afgeweken van artikel 22.2.2 onder k van het bestemmingsplan Kern Belfeld, ten behoeve van het bouwen van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse bouwperceelgrens tot op een afstand van minimaal 1 meter, voor zover het besluitgebied grenst aan de bestemming 'Groen'. Tevens wordt het gebruik als tuin van deze strook groen en de bouw van een tuinmuur van 1 tot 2 meter hoogte (voor wat betreft de hoogte van 2 meter op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdbouw), toegestaan.

4. ONDERZOEK

Ter plaatse mag reeds een woning worden opgericht op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kern Belfeld'. De aanpassing van de toegestane afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen betreft slechts een ondergeschikte aanpassing van de planregels. Ten aanzien van de onderstaande aspecten verandert er niets ten aanzien van de geldende rechten voor de bouw van de woning:

- Wet geluidhinder;
- Besluit luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Besluit m.e.r.;
- Natuur en landschap;
- Flora en fauna;
- Waterhuishouding;
- Archeologie en cultuurhistorie;
- Verkeer en parkeren;
- Economische uitvoerbaarheid

Bodem en grondwaterkwaliteit

Op het bouwperceel ligt reeds een woonbestemming met een bouwtitel. Het uitvoeren van een bodemonderzoek op het huidige woonperceel is in het kader van deze afwijkingsprocedure dan ook niet noodzakelijk.

De strook groen zal nieuw als tuin in gebruik worden genomen. Voor deze functiewijziging en voor het bouwen van de tuinmuur dient bodemonderzoek plaats te vinden.

Binnen de gemeente Venlo is een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. De locatie waar de bouwactiviteit gaat plaatsvinden is gelegen in een zone waarvoor de bodemkwaliteitskaart van toepassing is. De strook groen maakt deel uit van een ontwikkelingsgebied voor woningen. Hiervoor heeft in het verleden reeds bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit gaf geen aanleiding de bodem ter plaatse te saneren. Van de betreffende locatie zijn geen gegevens bekend, die (mogelijk) kunnen duiden op een lokale (bron voor) bodemverontreiniging. Omdat ook de vergunningaanvrager niet beschikt over informatie die kan duiden op een mogelijke lokale bodemverontreiniging, is er voor gekozen (voor het gedeelte van het besluitgebied met een groenbestemming de bodemkwaliteitskaart (BKK) als bewijsmiddel te gebruiken.

Leidingen en infrastructuur;

Mogelijk liggen in de groenstrook kabels en leidingen. Voor het uitvoeren van grondversturende werkzaamheden zal conform de wettelijke vereisten een Klic-melding worden gedaan.

5. AFWEGING BELANGEN

Het bouwen tot op circa 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens (voor zover grenzend aan de bestemming 'Groen' voor het perceel Bolenbergweg 14a te Belfeld is strijdig met het geldende bestemmingsplan Kern Belfeld van de gemeente Venlo. Ter plaatse mag reeds een woning worden opgericht. Het toestaan van een kortere afstand tot deze zijdelingse perceelsgrens is van ondergeschikte aard. Stedenbouwkundig wordt de aanpassing aanvaardbaar geacht. Er bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Het geldende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het plan gerealiseerd kan worden.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit geen belemmeringen naar voren komen, kan een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen worden toegestaan.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Algemeen

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

6.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze diensten kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Aangezien met het planvoornemen geen provinciale belangen worden geraakt, is vooroverleg met de provincie Limburg niet nodig.

Omdat de uitpandige bouwactiviteiten die gepaard gaan met de functiewijziging van ondergeschikte aard zijn, is vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk.

6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort een ruimtelijke onderbouwing met daarbij een geometrische plaatsbepaling van het besluitgebied. Tevens dient het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd in de standaarden IMRO2012 en STRI2012