

Ruimtelijke onderbouwing, behorende bij nieuwbouw garage.

OL01/arch/ruimtelijke onderbouwing garage

Locatie.

Gaesstraat 3, 5951 GM Belfeld

Opdrachtgever.

W.W.J. Olders

Gaesstraat 3, 5951 GM Belfeld.

Projectomvang.

Het onderhavige project, betreft de sloop van een bestaande garage met een oppervlak van 33,75m² en het oprichten van een grotere garage 99,5m².

Bestemmingsplan/strijdigheid en gemeentelijke visie.

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan “partiële herziening buitengebied 1981; Bouwen langs de Maas met de bestemming “agrarisch gebied AG-ZR;W1”.

Binnen deze partiële herziening, heeft Gaesstraat 3 te Belfeld, de bestemming “woondoeleinden”.

De strijdigheid met het vigerend plan, is gelegen in het feit, dat het hier een burgerwoning betreft en op de bestemming agrarisch gebied AG-ZR, enkel bouwwerken mogen worden opgericht t.b.v. een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het bouwplan is verder strijdig met de oppervlakte bijgebouwen, maximaal 70m² en de goothoogte maximaal 3m.

Artikel 3.23 van de wet ruimtelijke ordening biedt geen soelaas, omdat dan sprake is van een maximale bouwhoogte van 5m.

De nokhoogte van de aangevraagde garage bedraagt 7.70m.

Met schrijven gedateerd 24 maart 2009, geeft Gemeente Venlo aan, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, tegen dit bouwplan geen bezwaar te hebben, echter aangezien het verzoek niet voldoet aan criteria voor de buitenplanse ontheffing, conform 3.23Wro juncto artikel 3.1.1., kan uitsluitend middels een projectbesluit medewerking aan dit bouwplan worden verleend.

Het project past binnen het gemeentelijk ruimtelijk en ruimtelijk relevant beleid. E.e.a. is reeds afgewogen en positief beoordeeld.

Motivatie project.

Opdrachtgever bezit aangrenzend aan zijn woning, een grondstuk groot 3.622m².

Hierop worden agrarische activiteiten ontplooid, in hobbymatige zin.

Echter t.b.v. deze activiteiten, is meer opslag nodig voor een kleine tractor en enkele landbouwwerktuigen, alsmede een gering oppervlak voor opslag van planten, zoals die uit eigen bewerking worden verkregen.

Vanzelfsprekend vindt hier ook opslag plaats van 2 auto's (vader en zoon) en de normaal gebruikelijke huishoudelijke opslag.

Akoestiek.

De garage is geen geluidgevoelige ruimte in het kader van de wet geluidhinder, het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Archeologie.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de Gemeente Venlo, heeft het plangebied een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde.

Gezien echter de geringe omvang van de ingreep en het feit, dat een deel reeds geroerde grond is (huidige garage) lijkt het aannemelijk, een archeologisch onderzoek achterwege te laten.

Bedrijven/milieuzonering.

In de garage vinden geen milieugevoelige activiteiten plaats, aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Bodemonderzoek.

Gezien de functie en omvang, kan het uitvoeren van bodemonderzoek achterwege blijven.

Externe veiligheid.

Volgens de risicokaart van de Gemeente Limburg, zijn er geen belemmeringen in de directe nabijheid, waarbij externe veiligheid een rol speelt.

De functie van garage is overigens geen kwetsbaar object. Er is derhalve vanuit te gaan, dat geen extern onderzoek behoeft te worden ingesteld.

Flora en fauna.

Gezien het feit, dat het project wordt opgericht in de achtertuin van een burgerwoning en het hier reeds een reeds volledig aangelegde tuin betreft, kan flora- en faunaonderzoek achterwege blijven.

Luchtkwaliteit.

Bij de start van het project, moet op grond van de wet luchtkwaliteit, onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit.

Gezien de beperkte omvang van het project, mag worden geconcludeerd, dat het project niet in negatieve zin bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteitswaarden.

Aanvullend onderzoek is overbodig.

Watertoets.

Een waterparagraaf vormt een essentieel onderdeel van elk ruimtelijk plan. Het overheidsbeleid gaat ervan uit, dat hemelwater op eigen terrein blijft en niet naar het gemeentelijk systeem wordt afgevoerd. Hiertoe zal het hemelwater op eigen terrein d.m.v. een infiltratiesysteem in de ondergrond worden terug geleid.

Planschade.

Gezien de locatie in het buitengebied en de solitaire ligging, is er geen reëel risico van planschade. Zicht wordt voor niemand weggenomen, schaduwworop op belendende percelen vindt niet plaats, er vinden geen emissies plaats, kortom er is op generlei wijze schade naar belendenden te verwachten.

Verkeer.

Door realisatie van het voorliggend plan, vinden geen additionele verkeersbewegingen plaats. De bestaande oprit blijft gehandhaafd.

Overige belemmeringen.

Belemmeringen zoals beloop kabels, leidingen en andersoortige privaatrechtelijke aspecten, zijn niet aan de orden. Burgers en maatschappelijke organisaties zijn gezien de relatief marginale schaal van het onderhavige project, niet bij de voorbereiding van het projectbesluit betrokken.

Economische uitvoerbaarheid.

Opdrachtgever is in het bezit van een prijsaanbieding van aannemer. Deze prijs komt overeen met hetgeen door hem is geschat. De financiering is zeker gesteld.

Tegelen, 11 juni 2009

Theo W.J. Verheijen
Architect BNA

Ondertekening aanvrager:

W.W.J. Olders

.....

Gaesstraat 3, 5951 GM Belfeld

