



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2021-0867

behandeld door S Mackay

doorkiesnummer +31773599504

besluitdatum 16 augustus 2021

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 5 mei 2021 hebben wij van Reland Adviseurs B.V. namens u, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bedrijfswoning met hoofdgebouw (drukkerij) naar een burgerwoning met bijgebouw aan de Leeuwerikweg 19 te Velden.

Activiteit

Het project bestaat uit de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 1.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen, onder de bepaling dat de daartoe aangewezen stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Voor de motivering verwijzen wij naar het hiervoor vermelde onderdeel.

Procedure

De aanvraag voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen is bekendgemaakt op www.overheid.nl, te raadplegen via de gemeentelijke website www.venlo.nl/bekendmakingen en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021. Gedurende deze inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, op grond van de wettelijk voorgeschreven eisen. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

De vergunning treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Deze vergunning ligt ter inzage van 23 augustus 2021 tot en met 4 oktober 2021.

postadres Postbus 3434 MA

postcode 5902 RK Venlo

De vergunning is onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepschrift is ingediend dan wel als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond. Zo lang de vergunning niet inwerking is getreden mag er ook geen gebruik van worden gemaakt.

Bijbehorende documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten horen bij en maken deel uit van deze vergunning.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 16 augustus 2021 voor het project het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een burgerwoning met bijgebouw aan de Leeuwerikweg 19 te Velden.

Overwegingen:

- Onderdeel 1: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

Bijbehorende stukken

- Aanvraag - Publiceerbaar, ontvangen op 5 mei 2021
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing 'Functiewijziging Leeuwerikweg 19 Velden, adviesbureau Reland, rapportnummer: 2020.0852, ontvangen op 11 juni 2021

Onderdeel 1:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het wijzigen van de bedrijfswoning met hoofdgebouw (drukkerij) naar een burgerwoning met bijgebouw aan Leeuwerikweg 19 te Velden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009. Daarnaast geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluplan Plattelandswoningen Venlo', vastgesteld op 21 december 2016.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden' de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'drukkerij' en geldt volgens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Parapluplan Plattelandswoningen Venlo' de gebiedsaanduiding 'overige zone – plattelandswoning'. Gronden met deze bestemming en aanduidingen zijn onder andere aangewezen voor de uitoefening van bedrijven overeenkomstig de aanduiding op de plankaart en bij de artikel 16 lid 1 sub a behorende tabel 'Bedrijven'.

Strijdigheid

Het wijzigen van de bedrijfswoning met hoofdgebouw (drukkerij) naar een burgerwoning met bijgebouw is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat de bedrijfsvoering wordt beëindigd en als burgerwoning met bijgebouw in gebruik wordt genomen.

Opheffen van de strijdigheid

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor bovengenoemde strijdigheid op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Er kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Functiewijziging Leeuwerikweg 19 Velden, opgesteld door adviesbureau Reland d.d. 11 juni 2021 met rapportnummer: 2020.0852. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Belangenafweging

Wonen

Feitelijk worden geen nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Toetsing aan de uitgangspunten van de Dynamische Woningbouwprogrammering is dan ook niet aan de orde. Vanuit wonen zijn er dan ook geen belemmeringen.

Planologie

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 wordt ruimte geboden voor het gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning als het bedrijf is beëindigd en het bestaande bedrijven niet hindert in de bedrijfsvoering. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Het plan ziet toe op het veranderen van de huidige bedrijfswoning naar burgerwoning. In de huidige situatie is reeds één woning aanwezig en dit zal in de beoogde situatie onveranderd blijven. Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing. Het bedrijfsgebouw waar in de huidige situatie de drukkerij is gevestigd zal als bijgebouw bij de burgerwoning betrokken worden. Er bestaan vanuit planologie geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan onderhavig plan.

Stedenbouw

De omzetting van 'Bedrijf' naar 'Wonen' past in zijn omgeving. De woning maakt onderdeel uit van een compact bebouwingscluster met enkele woningen in het buitengebied van Velden. Bij de omzetting naar een woonfunctie dient een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doorgevoerd te worden door het aantal m² aan bijgebouwen aan te laten sluiten bij de bestemming 'Wonen'. Er resteert in het plan meer dan 150 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen op het perceel. Het onderliggend plan zoals voorgesteld en de daar bijbehorende onderbouwing is echter wel aanvaardbaar waardoor er vanuit stedenbouw geen belemmeringen bestaan om medewerking te verlenen.

Geluid

Wet geluidhinder.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen consequenties in het kader van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

Ook voor wat betreft de omliggende bedrijven van derden heeft het omzetten naar een burgerwoning geen gevolgen. De bedrijfswoning genoot dezelfde bescherming tegen geluid als de burgerwoning. Vanwege het feit dat het pand al een woonbestemming heeft, behoeft het aspect geluid geen afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Lucht

De Wet milieubeheer is van toepassing. Het plan betreft het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Dit is correct aangetoond in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Volgens de luchtkwaliteitskaarten van het RIVM (Rijksinsti-

tuut voor Volksgezondheid en Milieu) is er op deze locatie geen overschrijding van de grenswaarden voor NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀. Voor wat betreft de luchtkwaliteitseisen zijn er dan ook geen belemmeringen.

Bodem

Er is geen bodemonderzoek nodig met betrekking tot de huidige aanvraag omdat het bijgebouw geen verblijfsfunctie krijgt en omdat de huidige woning tot op heden ook altijd is gebruikt voor wonen. Bij eventuele andere voornemens (bijv. nieuwbouw, of als het bijgebouw wel een verblijfsfunctie krijgt) kan alsnog een bodemonderzoek nodig zijn.

Water

Er zijn geen opmerkingen ten aanzien van DWA (droogweerafvoer) en RWA (regenwaterafvoer). De riolering is aangesloten op een riooldruksysteem waardoor het regenwater niet op de riole-ring mag worden geloosd.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt op circa 300 meter van de rijksweg A67, waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planvorming.

De hoogte van het groepsrisico vormt ook geen aandachtspunt, aangezien het plan op meer dan 200 meter van de weg is gelegen.

Wel ligt het plan binnen het toxisch invloedsgebied van deze weg, waardoor op grond van artikel 7 van het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd worden. Voor ontwikkelingen op meer dan 200 meter van een transportas is door de Veiligheidsregio Limburg Noord een standaard advies opgesteld wat verwerkt is in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

Overige aspecten

Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er vanuit het oogpunt van milieu, cultuurhistorie, archeologie, flora en fauna en stikstof geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Procedurele aspecten

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van het Raadsbesluit van 25 maart 2015 'Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist', in werking getreden per 9 april 2015 met terugwerkende kracht tot en met 1 april 2015, is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk (artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 Bor).

Volgens dit besluit is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is en het een bouwplan betreft dat past binnen een ruimtelijk kader dat de raad heeft goedgekeurd, zoals een structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan, verkeers- en vervoerplan of woningbouwprogramma.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is gebleken dat deze aanvraag niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.