



TEAM BOUWEN EN MILIEU

ons kenmerk 2022-0924
behandeld door JGM Koppers - Kusters
doorkiesnummer +31773596494
besluitdatum 13 juli 2023

onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Op 2 juni 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer voor het herbestemmen van de boerderij Oud Schonenborg (gemeentelijk monument) tot 5 vakantiewoningen en kleinschalige horeca aan de Bosheideweg 40, 40A, 40 2001, 40 2002, 40 2003, 40 2004, 40 2005, te Belfeld.

Activiteit

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 1.
- 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 2.
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument (artikel 2.2, lid 1, sub b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 3.

Besluit

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

Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden

Bij de aanvraag is een berekening overlegd van de bouw- en gebruiksfase op basis van de AE-RIUS Calculator (versie 2022). Hieruit blijkt dat geen sprake is van significante effecten op Natura 2000 gebieden. Derhalve is in dit kader geen vergunning / verklaring van geen bedenkingen vereist op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit project.

Procedure

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

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo

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 <https://www.venlo.nl/official-bekendmakingen> en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 13 september 2022 hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ontbrekende gegevens op te vragen. Deze mogelijkheid is gebaseerd op artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ontbrekende gegevens zijn op 11 oktober 2022, 22 december 2022 en 2 januari 2023 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 23 maart 2023 tot en met 2 mei 2023. Gedurende deze inzageperiode 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

Het besluit treedt in werking zodra de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt zes weken na de ter inzage legging van dit besluit. Dit besluit is ter inzage gelegd op

Indien tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de daartoe bevoegde rechter, treedt dit besluit echter pas in werking zodra hierover een afwijzende beslissing is genomen door de voorzieningenrechter of op een door de voorzieningenrechter bepaald moment.

Het besluit is pas onherroepelijk als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepschrift is ingediend dan wel als de (hoger) beroepsprocedure tegen dit besluit geheel is afgerond. Zo lang het besluit niet in werking is getreden mag er ook geen gebruik van worden gemaakt.

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht, tijdens de periode van terinzagelegging, een belanghebbende, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het voornemen geen, dan wel niet (tijdig), een zienswijze hebben ingebracht, alsmede adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Een voorwaarde voor een ontvankelijk beroep is (in beginsel) dat al een zienswijze werd ingediend. U kunt daarover meer lezen in de brochure 'Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid' die u al bij de ontvangstbevestiging is toegezonden.

Het beroepschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, de handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Bij een spoedeisend belang bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond, sector be-

stuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Ook hiervoor is griffierecht verschuldigd. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, telefoonnummer 088-3612222.

U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via www.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijbehorende documenten

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

Venlo, verzenddatum 13 juli 2023

Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Hoofd Team Bouwen en Milieu,


Y.M.G. Michels

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 13 juli 2023 voor het project het herbestemmen van de boerderij Oud Schonenborg (gemeentelijk monument) tot 5 vakantiewoningen en kleinschalige horeca aan de Bosheideweg 40, 40A, 40 2001, 40 2002, 40 2003, 40 2004, 40 2005, te Belfeld.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.
- Onderdeel 3: het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument.

Bijbehorende stukken

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 2 juni 2022
- Tekening - Bestaand - Gevels - Doorsnede - Situatie - Plattegrond - Foto's, tekening DO-01 datum 2 juni 2022, ontvangen op 2 juni 2022
- Tekening - Technische plattegronden - Verdiepingsvloer, kapplan, tekening DO-05, datum: 2 juni 2022, ontvangen op 2 juni 2022
- Tekening - Fundering/ plattegrond, tekening DO-06, datum: 2 juni 2022, ontvangen op 2 juni 2022
- Tekening - Brandveiligheid, tekening DO-07, datum: 2 juni 2022, ontvangen op 2 juni 2022
- Toelichting - Werkomschrijving, update 22-2, ontvangen op 2 juni 2022
- Berekening - Constructie, ontvangen op 2 juni 2022
- Berekening - Constructie, ontvangen op 2 juni 2022
- Tekening - Constructie - Nieuwe woning, ontvangen op 2 juni 2022
- Tekening - Kozijnstaat, tekening DO-09, datum: 16 juni 2022, ontvangen op 16 juni 2022
- Foto - materialisatie, tekening DO-08, datum 2 juni 2022, ontvangen op 27 september 2022
- Tekening - Details, datum 10-10-2022, ontvangen op 10 oktober 2022
- Tekening - Bouwbesluit - Riolering - Daglicht - Ventilatie - Gebruiksfunctie, tekening DO-04A, gewijzigd: 10-10-2022, ontvangen op 10 oktober 2022
- Toelichting - vrijetijdseconomie, ontvangen op 10 oktober 2022
- Tekening - Overzicht - afkoppel beslisboom, ontvangen op 10 oktober 2022
- Tekening - Nieuw, tekening DO-03B, gewijzigd 10-10-2022, ontvangen op 10 oktober 2022
- Rapport - Bodem verkennend onderzoek, kenmerk: 22235501A.2, datum: 24 mei 2022, ontvangen op 22 december 2022
- Rapport - Natuurwaarden - Landschapsplan, versie 19-12-2022, ontvangen op 22 december 2022
- Rapport - Akoestische beschouwing, kenmerk: B01_22201201K, datum: 10 maart 2022, ontvangen op 22 december 2022
- Rapport - Aerijs-berekening, kenmerk: RwoFNERULYFX, datum: 21 december 2022, ontvangen op 22 december 2022
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing, rapportnummer: 2022-0202, datum: 19 juni 2023

Onderdeel 1:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het herbestemmen van de boerderij Oud Schonenborg (gemeentelijk monument) tot 5 vakantiewoningen en kleinschalige horeca aan de Bosheideweg 40, 40A, 40 2001, 40 2002, 40 2003, 40 2004, 40 2005, te Belfeld.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2011. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemmingen 'Leiding - Brandstof' en 'Leiding - Pekel'. Tevens gelden ter plaatse de gebiedsaanduidingen 'middelhoge / hoge archeologische verwachting', 'bufferzone verdroging', 'ecologische hoofdstructuur' en 'milieuzone - grondwaterbescherming Venlo schol'.

Tevens gelden de paraplubestemmingsplannen 'paraplubestemmingsplan kamerbewoning' (vastgesteld 25 november 2020) en 'paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Venlo' (vastgesteld 21 december 2016). Deze paraplubestemmingsplannen zijn niet relevant voor deze aanvraag.

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'.

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Het bouwplan valt in een gebied waar een bijzonder welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft advies uitgebracht.

- D.d. 6 september 2022: *"Maalbeek, welstandsniveau: bijzonder. Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande karakteristieke beeldkwaliteit van het landschap.*

Beoordeling 06-09-2022: Aanhouden.

De aanvraag betreft het herbestemmen van de boerderij Oud Schonenborg in Belfeld, een gemeentelijk monument. Het pand maakt deel uit van een groter monumentaal ensemble (Nieuw-Schonenborg) in een cultuurhistorisch waardevol landschap. Tegen de herbestemming naar vijf vakantie woningen ziet de commissie geen bezwaar, zij is zeer positief over het initiatief van toekomstig behoud door gebruik wanneer dit met respect voor het monument verder wordt ontwikkeld.

De commissie vraagt aandacht voor het glazen portaal aan de zuidwest gevel ten behoeve van een vakantiewoning.

De mate van aantasting van het monumentale gevelbeeld is te groot, gevraagd wordt het portaal intern op te nemen. De afhang aan de noordwest gevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van een houten gevelbekleding, dit is voorstelbaar. Door twee ramen van gelijke grote in de afhang toe te passen ontstaat er een rustiger gevelbeeld.

De commissie vraagt om een heroverweging van het openen van nagenoeg alle dicht-gezette poorten en deuren en het inbrengen van transparante invullingen in de gevelopeningen inclusief de poorten, hierdoor wordt het intieme en gesloten karakter van de binnenplaats aangetast.

Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de afleesbaarheid van de eigentijdse toevoeging van het woonhuis. Hier zou bijvoorbeeld een brandmuur als een geleiding tussen de nieuwbouw en de bestaande schuur aangebracht kunnen worden. Ook vraagt de commissie aandacht voor de verhoudingen van de gevelopeningen van de kopgevel, met name de raamopeningen van de verdieping zijn te groot en daarmee niet passend binnen het gevelbeeld. Een afleesbare eigentijdse toevoeging welke het monument versterkt of een historisch correcte toevoeging welke het monument aanvult zijn hier voorstelbaar.

Ten slotte vraagt de commissie aandacht voor de plaatsing van zonnepanelen en om te onderzoeken of deze elders op het terrein, separaat van het monument kunnen worden geplaatst. De commissie ziet een nader uitgewerkt plan graag tegemoet”.

- D.d. 4 oktober 2022: “Positief.

De aanvraag betreft het herbestemmen van de boerderij Oud Schonenborg in Belfeld, een gemeentelijk monument. Het pand maakt deel uit van een groter monumentaal ensemble (Nieuw-Schonenborg) in een cultuurhistorisch waardevol landschap. Tegen de herbestemming naar vijf vakantie woningen ziet de commissie geen bezwaar, zij is zeer positief over het initiatief van toekomstig behoud door gebruik wanneer dit met respect voor het monument verder wordt ontwikkeld.

De verschillende functies en afzonderlijke entree partijen zijn zorgvuldig ingepast en afgestemd op het monument. Voor de plaatsing van diverse puien en kozijnen zijn er individuele keuzes gemaakt welke de leesbaarheid van de gevel en de functionaliteit van de ruimte versterkt. Er is een onderscheid aangebracht tussen invullingen van de historiserende gevelopeningen en de eigentijdse toevoegingen.

De afhang aan de noordwest gevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van een houten gevelbekleding, en voorzien van twee ramen van gelijke grote wat resulteert in een rustig en passend gevelbeeld. Het plaatsen van zonnepanelen op het dakvlak is voorstelbaar, de commissie geeft de overweging mee het pannendak door te leggen de zonnepanelen hierop te plaatsen. Monumentale elementen zoals de inscriptie in de dakkapel en de stichtingsbalk worden behouden. Binnen het herbestemmingsplan zijn nieuwe functies zorgvuldig ingepast met behoud van de monumentale elementen, daarmee een positief advies”.

Deze adviezen zijn overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en de relevante regels uit het Bouwbesluit 2012. Het is voldoende aannemelijk gebleken, dat de aanvraag hieraan voldoet.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Bouwverordening Venlo

De Bouwverordening Venlo is aanvullend van toepassing op dit bouwplan. In artikel 9 van de Bouwverordening Venlo staat beschreven hoe de advisering en de werkwijze ten opzichte van de Welstand dient te gebeuren. Door de agendering aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed is de Bouwverordening Venlo aanvullend van toepassing.

Wet bodembescherming

Afhankelijk van het soort aanvraag voor de omgevingsvergunning kan de gemeente om verschillende redenen inzicht in de kwaliteit van de bodem verlangen. Deze redenen zijn gekoppeld aan de activiteiten waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

De activiteiten waarvoor inzicht in de bodemkwaliteit kan worden verlangd zijn:

1. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
2. Het bouwen van een bouwwerk.

Ingestemd kan worden met het gestelde in de bodemparagraaf (4.2.1, pag. 18) van de Ruimtelijke onderbouwing 'Oud Schonenborg' (Apel-advies, rapportnr. 2022-0202, d.d. 22 december 2022).

Uit het ingediende bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Bosheideweg 40 Belfeld, HMB B.V., rapportnr. 22235501A.2, d.d. 24 mei 2022) blijkt dat ter plaatse van het bouwwerk geen vermoeden is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Derhalve is de bodem ter plekke geschikt voor de geplande functie en het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Indien bij de bouw of de inrichting van het terrein grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd (bijvoorbeeld bij het verwijderen van vloeren of het aanleggen van kabels en leidingen), dient u rekening te houden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

- Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden en/of fabricage moeten bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn:
 1. Er is aangegeven dat de daghoreca ruimte op de begane grond de bijeenkomsten functie heeft. Echter de keuken in deze ruimte heeft de industrie functie en dient te voldoen aan de daarvoor geldende eisen;

2. Er moeten nog constructieve gegevens (berekeningen en tekeningen) ingediend worden van prefab onderdelen zoals de vloeren (met leidingen in de vloeren) en gegevens van systeemdaken, prefab betonconstructies en staalconstructies, bijvoorbeeld ook werktekeningen (indien van toepassing) en mogelijke berekening t.b.v. verbindingen en wapeningsgegevens. Er moeten bijvoorbeeld nog constructieve gegevens worden ingediend van de 1^{ste} verdiepingsvloer van de woning (breedplaatvloeren) en van de dakplaten;
- Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk 2022-0924. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens door de specialist bouwbesluit en constructeur van de gemeente Venlo.

Onderdeel 2:

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 herbestemmen van de boerderij Oud Schonenborg (gemeentelijk monument) tot 5 vakantiewoningen en kleinschalige horeca aan de Bosheideweg 40, 40A, 40 2001, 40 2002, 40 2003, 40 2004, 40 2005, te Belfeld.

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 Venlo', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2011.

Op het perceel van de aanvraag geldt volgens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' en 'Leiding - Pekel'. Tevens gelden ter plaatse de gebiedsaanduidingen 'middelhoge / hoge archeologische verwachting', 'bufferzone verdroging', 'ecologische hoofdstructuur' en 'milieuzone - grondwaterbescherming Venlo schol'.

Gronden met de hierboven benoemde bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor agrarisch gebruik.

Tevens gelden de paraplubestemmingsplannen 'paraplubestemmingsplan kamerbewoning' (vastgesteld 25 november 2020) en 'paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Venlo' (vastgesteld 21 december 2016). Deze paraplubestemmingsplannen zijn niet relevant voor deze aanvraag.

Strijdigheden

Het herbestemmen van de boerderij Oud Schonenborg tot 5 vakantiewoningen en kleinschalige horeca en het herbouwen van de woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', omdat er geen sprake is van agrarisch gebruik (artikel 6.1). Tevens mag er op deze gronden niet worden gebouwd (artikel 6.2). Tot slot wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval het gebruik voor wonen gerekend (artikel 6.5 sub a). Het herbouwen van de oorspronkelijke woning ten behoeve van de functie beheerderswoning is hiermee in strijd.

Opheffen van de strijdigheden

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 inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor bovengenoemde strijdigheden 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 strijdigheden 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 'Oud Schonenborg', opgesteld door adviesbureau Apel Advies d.d. 19 juni 2023 met rapportnummer 2022-0202. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijke Structuurvisie

De locatie is gelegen buiten de stedelijke contour en aangewezen als ecologische verbindingzone. Daarnaast is de locatie gelegen in een kwelzone, een cultuurhistorisch waardevol gebied, nabij het beekdal van Belfeldse Molenbeek. Ook is de locatie gelegen aan een toeristische hoofdstructuur. De locatie is gelegen in het buitengebied. In principe worden geen stedelijke functies toevoegen aan het buitengebied. Echter, zijn de mogelijkheden voor cultuurhistorische waardevolle gebouwen en ensembles breder. Het accent dient te liggen op extensieve woon- en leefvormen. Door het toevoegen van 5 vakantiewoningen in het complex en een beheerderswoning kan gesproken worden van een extensieve vorm. De structuurvisie staat ook positief tegenover het toevoegen van recreatie in het buitengebied mits er sprake is van kwaliteit en aansluiting bij toeristische hoofdstructuur. Met de herbestemming van een gemeentelijk monument en het beoogde concept is er in ieder geval sprake van ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Gelet op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben Provinciale Staten op 17 december 2021 een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld. Deze treedt feitelijk pas in werking op het moment dat ook de Omgevingswet in werking treedt. Voor gemeenten, inwoners en bedrijven is het verstandig om vooruitlopend op de inwerkingtreding te bezien of eventuele voorgenomen plannen en activiteiten zullen passen in de nieuwe omgevingsverordening, om bij realisatie van plannen niet voor vervelende verrassingen te komen te staan. In artikel 12.6 van deze verordening zijn instructieregels opgenomen voor de toevoeging van vestigingsmogelijkheden op het gebied van vrijetijdseconomie, waaronder vakantiewoningen. Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van vrijetijdseconomie zijn de Limburgse principes zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg van belang, waaronder het zorgvuldig omgaan met ruimte. Dit houdt in dat er ruimte is voor nieuwe goede plannen in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het terugdringen van leegstand en het schrappen van plannen die niet aansluiten op de vraag. Een actuele vraag-aanbodanalyse en een bedrijfsontwikkelingsplan zijn noodzakelijke elementen bij het onderbouwen van het toevoegen van een vestigingsmogelijkheid. De toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie in de regio Noord-Limburg aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie worden alleen toegelaten, als dat in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie (zie ruimtelijke onderbouwing) en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg (zijnde het Provinciaal Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie).

Provinciaal Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie

In samenwerking tussen Provincie Limburg en gemeenten is het Provinciaal Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie opgesteld. Doel daarvan is om de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in de provincie te verbeteren, onder andere door nieuwe initiatieven te toetsen op haalbaarheid en de mate waarin er kwaliteit en vernieuwing wordt toegevoegd aan het huidig aanbod. Ten behoeve van de toetsing is een vragenlijst opgesteld. Deze is door de initiatiefnemer beantwoord en deze maakt onderdeel uit van dit besluit. Gelet op de beperkte omvang ontstaat er geen markt ontwrichtend effect en verder sluit deze ontwikkeling aan op de vereisten uit het ontwikkeldkader.

Groen, Natuur en Landschap

Door de initiatiefnemer is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ten behoeve van de inpassing en integratie van het gemeentelijk monumentaal pand. Deze maakt onderdeel uit van dit besluit. Behoud van het zicht op het pand als historisch landschapselement vanuit het omringende halfopen landschap draagt bij aan de landschappelijke belevingswaarde. Een halfopen erf draagt daar aan bij. De parkeervoorzieningen die aan de zuidwestzijde zijn geprojecteerd vragen juist om een jaarrond groene aankleding. In het landschappelijk inpassingsplan is hier voldoende rekening mee gehouden.

Overige aspecten

Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er vanuit het oogpunt van bodem, lucht, geluid, verkeer, milieu, archeologie en natuur geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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, verkeer- en vervoerplan of woningbouwprogramma. Het bouwplan past binnen de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014 en de Woonvisie 2021-2026, vastgesteld door de gemeenteraad 29 september 2021. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is niet gebleken dat deze aanvraag 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.

Onderdeel 3:

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument.

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het op het herbestemmen van de boerderij Oud Schonenborg (gemeentelijk monument) tot 5 vakantiewoningen en kleinschalige horeca van een gemeentelijk monument aan de Bosheideweg 40, 40A, 40 2001, 40 2002, 40 2003, 40 2004, 40 2005, te Belfeld. Het pand is als gemeentelijk monument aangewezen overeenkomstig de Erfgoedverordening Venlo 2010 (hierna: Erfgoedverordening) en is opgenomen in het Monumentenregister Venlo.

Overwegingen

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

Toetsingskader

Het is op basis van artikel 5.4 lid 2 onder a van de Erfgoedverordening verboden om zonder omgevingsvergunning een monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsiert of in gevaar gebracht. De vergunning kan slechts worden verleend indien het belang van het cultureel erfgoed zich hier niet tegen verzet (artikel 5.6 lid 5 Erfgoedverordening). Om die reden moet een aanvraag omgevingsvergunning onder andere worden voorgelegd voor advies ten aanzien van welstandsaspecten en monumentale aspecten aan de Adviescommissie voor Welstand en Erfgoed.

Belangenafweging

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013, bijlage I Monumenten. De locatie van de aanvraag bevindt zich in een gebied waar bijzonder welstandsniveau geldt. De Adviescommissie Welstand en Erfgoed heeft op 4 oktober 2022 positief advies uitgebracht. Het advies is terug te vinden onder onderdeel 1 van dit besluit. Het advies is overgenomen.

Zienswijzen

De ontwerpbesluit-omgevingsvergunning heeft met ingang van 23 maart 2023 tot en met 2 mei 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Conclusie

Er is voldoende gebleken dat vanuit het oogpunt van erfgoed geen zwaarwegende belangen aanwezig zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. De voorgestelde herbestemming van de boerderij Oud Schonenborg in 5 vakantiewoningen en kleinschalige horeca houdt voldoende rekening met de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Aangezien niet is gebleken dat de wijzigingen zullen leiden tot een onevenredige aantasting van het beschermd gemeentelijk monument, bestaan geen bezwaren tegen de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning.