

ons kenmerk Z2023-01703
behandeld door J.G.M. Koppers - Kusters
doorkiesnummer 0615549384
e-mail j.kusters@venlo.nl
besluitdatum 20 juni 2024

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 16 oktober 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer J.P. Verdonschot van Aelmans Agrarische Advisering namens mevrouw S. Dings van Plantencentrum Velden B.V. voor het veranderen en vergroten van tuincentrum Velden aan de Vorstweg 60, 5941NV Velden.

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 omgevingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie onderdeel 2.

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 overgelegd van de bouw- en gebruiksfase op basis van de AERIUS Calculator (versie 2023). 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).

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> optie bij uitgebreide buitenplanse afwijking: en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 30 november 2023 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 januari 2024 ontvangen en voldoende geacht om een beslissing op de aanvraag te kunnen nemen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 23 april 2024 tot en met 3 juni 2024. Gedurende deze inzage termijn 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

Dit besluit treedt in werking een dag na afloop van de beroepstermijn. Dit besluit ligt ter inzage op 27 juni 2024 tot en met 7 augustus 2024.

Dit besluit 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 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 bestuursrecht, 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.

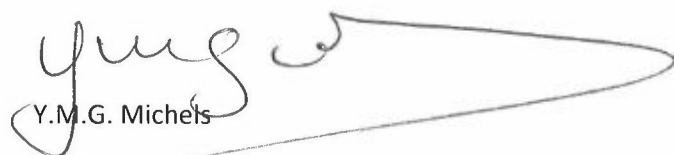
Bijbehorende documenten

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

Venlo, 20 juni 2024

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

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 20 juni 2024 voor het project het veranderen en vergroten van tuincentrum Velden aan de Vorstweg 60, 5941NV Velden.

Overwegingen en voorschriften:

- Onderdeel 1: het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Onderdeel 2: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan.

Bijbehorende stukken

- Aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen op 16 oktober 2023
- Berekening - Constructie, revisienr. 00, datum 3 oktober 2023, ontvangen op 16 oktober 2023
- Documentatie - Voorwaarden RRP, ontvangen op 16 oktober 2023
- Rapport - Geotechnisch bodemonderzoek, rapportnr. E231027.004/LOM, datum 19 juli 2023, ontvangen op 16 oktober 2023
- Documentatie - Rekentool hernieuwbare energie, ontvangen op 16 oktober 2023
- Tekening - Constructie - Fundering - Plattegrond, bladnr. B001, datum 12 december 2023, ontvangen op 16 oktober 2023
- Tekening - Constructie - Bestaande verdieplings- en zoldervloer, ontvangen op 16 oktober 2023
- Tekening - Constructie - Kapplan - Stramienen - Details, bladnr. B003, datum 12 oktober 2023, ontvangen op 16 oktober 2023
- Tekening - Bestaand - Situatie, datum 15 januari 2022, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Bestaand - Plattegrond - Begane grond, datum 15 januari 2022, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Bestaand - Plattegrond - Eerste verdieping, datum 15 januari 2022, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Bestaand - Plattegronden - Begane grond - Eerste verdieping, datum 15 januari 2022, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Bestaand - Gevel, datum 15 januari 2022, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Bestaand - Doorsneden, datum 15 januari 2022, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Bestaand - Gevel(s) - Doorsneden, datum 15 januari 2022, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Nieuw - Plattegronden, bladnr. B01a, datum 21 december 2023, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Nieuw - Gevel(s), bladnr. B01b, datum 2 januari 2024, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Nieuw - Doorsneden - Details, bladnr. B01c, datum 2 januari 2024, ontvangen op 11 januari 2024
- Tekening - Situatie, datum 28 december 2023, ontvangen op 11 januari 2024
- Rapport - Verkennend bodemonderzoek - Stikstof – Ecologie, ontvangen op 11 januari 2024
- Documentatie - Afkoppel Beslisboom, ontvangen op 11 januari 2024
- Documentatie - Bodemdoorlatendheid Waterschap, ontvangen op 11 januari 2024
- Rapport- Ruimtelijke onderbouwing, datum 4 juni 2024, ontvangen op 4 juni 2024

Onderdeel 1 :

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het veranderen en vergroten van tuincentrum Velden aan de Vorstweg 60, 5941NV Velden.

Overwegingen

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

Omgevingsplan

Ter plaatse geldt het omgevingsplan gemeente Venlo, van rechtswege ontstaan op 1 januari 2024, onderdeel 'Bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009)', hierna te noemen omgevingsplan.

Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Agrarisch gebied', de dubbelbestemmingen 'Leidingen zone' en 'Stroomvoerend rivierbed' en de functieaanduiding 'Tuincentrum'.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en verbeelding van het ter plaatse geldende omgevingsplan gemeente Venlo.

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

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan valt binnen een gebied dat in de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 is aangewezen als een welstandsvrij gebied. De welstandscriteria zijn daarom niet van toepassing op dit bouwplan.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht. 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 niet aanvullend van toepassing op dit bouwplan. Het bouwplan is dan ook niet getoetst aan de bepalingen uit deze bouwverordening.

Riolering

Hemelwater dient op eigen terrein geïnfiltreerd te worden.

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 de constructieve gegevens (berekeningen en tekeningen) van de prefab onderdelen zoals de vloeren (met leidingen in de vloeren), gegevens van systeemdaken, prefab betonconstructies en staalconstructies, bijvoorbeeld ook werktekeningen (indien van toepassing) en mogelijke berekening ten behoeve van verbindingen en wapeningsgegevens, van onder andere de volgende onderdelen bij het team Bouwen en Milieu aanwezig zijn:
 - Tekeningen en berekeningen van de 1e verdiepingsvloer (kanaalplaatvloer dik 260 mm);Bovengenoemde stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk Z2023-01703. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens door de constructeur van de gemeente Venlo.
- Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden moeten de gegevens met betrekking tot de toe te passen installaties, zoals kwaliteitsverklaringen en/ of certificeringen en details van toe te passen ventilatie (en ventilatievoorzieningen) en verwarmingsinstallaties (indien er nieuwe installaties worden toegepast of de bestaande installaties worden aangepast, zie art. 1.12 van het Bouwbesluit) aangeleverd worden. Deze stukken en/of gegevens moeten digitaal worden ingediend via het OLO of via info@venlo.nl onder vermelding van het kenmerk Z2023-01703. De desbetreffende bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van deze stukken en/of gegevens door de bouwkundig specialist van de gemeente Venlo.

Onderdeel 2 :

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het veranderen en vergroten van tuincentrum Velden aan de Vorstweg 60 te Velden. Het voornemen is om de bestaande corridor (waterruimte in kasconstructie) te slopen en te vervangen door een nieuwe loods die in gebruik wordt genomen als kantoor. De grootte van het pand blijft nagenoeg hetzelfde, enkel aan de noordzijde wordt het gebouw 1 meter breder, over een lengte van 18,8 meter. De kantoorfunctie zal een ondersteunde rol krijgen binnen de bestaande bedrijfsvoering en zal niet leiden tot een uitbreiding van de oppervlakte detailhandel.

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009.

Op het perceel van de aanvraag gelden volgens de verbeelding de enkelbestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'tuincentrum' en de dubbelbestemmingen 'Leidingen zone' en 'Stroomvoerend rivierbed'. Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering, de uitoefening van bedrijven overeenkomstig de aanduiding op de plankaart en de bij dit artikel behorende tabel 'Bedrijven' en zijn primair bestemd voor leidingen ten behoeve van de aanleg en de instandhouding ten behoeve van de energie- en watertoevoer alsmede voor het transport van afvalstoffen en daarmee vergelijkbare doeleinden ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

Strijdigheden

Het veranderen en vergroten van tuincentrum Velden is, voor zover relevant, op de volgende onderdelen in strijd met de regels van het omgevingsplan.

Enkelbestemming 'Agrarisch gebied'

1. Artikel 8 lid 1 sub a. stelt dat de gronden op de plankaart aangewezen voor 'Agrarisch gebied' bestemd zijn voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering.
De uitbreiding van het tuincentrum komt gedeeltelijk op deze bestemming en valt hier niet onder.
2. Artikel 8 lid 2 sub a. stelt dat op de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' niet mag worden gebouwd.
De uitbreiding van het tuincentrum wordt gedeeltelijk op deze bestemming gebouwd.
3. Artikel 8 lid 2 sub b. stelt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2,50 meter mag bedragen. *De hoogte van de overkapping bij de entree van het tuincentrum bedraagt ca. 5,2 meter.*

Enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden'

4. Artikel 16 lid 3 sub d. stelt dat de maximale goothoogte niet meer dan 6m mag bedragen dan in de bij dit artikel behorende tabel 'Bedrijven' is aangegeven. *Aangegeven is een goothoogte van maximaal 6 meter. De goothoogte van de uitbreiding is ca. 6,5 meter.*

Dubbelbestemming 'Leidingen'

5. Artikel 19 lid 2 sub a. stelt dat op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leidingen' geen gebouwen mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
De uitbreiding en de overkapping van het tuincentrum liggen binnen deze bestemming.

Opheffen van de strijdigheden

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

1. het omgevingsplan 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 omgevingsplan 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 afwijkingprocedure de strijdigheden met het omgevingsplan 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 'Plantencentrum te Venlo', opgesteld door adviesbureau Aelmans d.d. 4 juni 2024. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat er vanuit het oogpunt van parkeren en verkeer, akoestiek, bodem, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuurwaarden, archeologie, cultuurhistorie en milieu geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Economie

Er is sprake van een solitaire bedrijfslocatie in het buitengebied van Velden, met de specifieke aanduiding tuincentrum. Het initiatief ziet toe op het veranderen en vergroten van het tuincentrum, meer specifiek is er sprake van een uitbreiding van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden-Tuincentrum" met circa 18,8m² ten nadele van de bestemming "Agrarisch gebied". De beoogde vernieuwing van de voorzijde van het tuincentrum voorziet weliswaar in een kwaliteitsverbetering van het pand, maar brengt ook een ondergeschikte en minimale uitbreiding van het oppervlakte (0,1% van het totaal) perifere detailhandel met zich mee. Echter wordt deze uitbreiding voor ondergeschikte kantoordoeleinden aangewend.

Gelet op de Nota Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025 zijn er voor "Overige solitaire vestigingen" geen uitbreidingsmogelijkheden. Gelet op de POL-uitwerking detailhandel zou een eventuele uitbreiding moeten worden gesaldeerd, gelet op het principe van dynamisch voorraadbeheer. Hiermee is uitbreiding van het oppervlakte perifere detailhandel niet gewenst, ook de voorgestelde beperkte toevoeging van 18,8 m² niet.

Echter, omdat er sprake is van ondergeschikte kantoordoeleinden op een (industriële) bedrijfsbestemming, is er vanuit deze optiek wel een mogelijkheid. De voorgenomen uitbreiding van 18,8 m² kan het worden beschouwd als een éénmalige bedrijfsuitbreiding, bedoelt voor ondersteunende kantooractiviteiten. Gelet op de POL-uitwerking werklocaties-bedrijventerreinen, kan hier medewerking aan worden verleend en hoeft er ook niet te worden gesaldeerd.

In het initiatief is er feitelijk geen sprake van uitbreiding oppervlakte perifere detailhandel, er wordt wel een éénmalige en beperkte uitbreiding van de (industriële) bedrijfsbestemming toegestaan (minder dan 10%), specifiek voor ondergeschikte kantoordoeleinden. Hierbij wordt wel aangetekend dat toekomstige bedrijfsmatige uitbreidingen op deze locatie niet meer aan de orde zijn, gelet op het éénmalige karakter van deze uitzonderingsregel.

Stedenbouw

De corridor aan de noord-oost-zijde van het bedrijf wordt gesloopt. Het is de wens om op deze plek een nieuwe loods te bouwen. De bestaande loods / winkel zal aan de voorzijde tevens opgeknapt worden in de stijl van de nieuwbouw. Daardoor wijzigt het aanzicht van het gebouw.

Het betreffen hoofdzakelijk inpassende wijzigingen. De grootte blijft nagenoeg hetzelfde, alleen aan de noordzijde wordt het gebouw 1 meter breder, over een lengte van 18,8 meter. Op de hoek wordt het gebouw hoger en er wordt een overkapping gerealiseerd ter plaatse van de entree. De stedenbouwkundige impact van deze wijzigingen is beperkt, mede gezien de maat- en schaal van het gebouw en het voorterrein. De hoogtes sluiten aan op de omgeving en bij het bestaande gebouw. De entree wordt beter herkenbaar en het aanzicht van het gebouw wordt verfraaid en heeft daardoor meer samenhang en kwaliteit. Vanuit stedenbouw zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Procedurele aspecten

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 23 april 2024 tot en met 3 juni 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning.

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 2011. 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 omgevingsplan. 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.