



OPENBARE EN GEBOUWDE OMGEVING

Kwekerij Cuijpers V.O.F.
Looiweg 10
5943 BD LOMM

uw kenmerk

uw brief d.d.

ons kenmerk 846558

behandeld door de heer PMA Jacobs

doorkiesnummer +31 77 3596791

e-mail p.jacobs@venlo.nl

collegebesluit d.d.

bijlage(n)

onderwerp Brief eindadvies conceptaanvraag

datum 29 maart 2016

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 september 2015 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming agrarisch bedrijf glastuinbouw in de bestemmingen agrarisch met waarden en wonen aan de Looiweg 10 te Lomm. Uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening.

In deze brief informeren wij u over de beslissing op uw conceptaanvraag. Deze beslissing is een voorlopig oordeel, genomen op basis van de ingediende gegevens, (eventueel) ingewonnen adviezen en de van toepassing zijnde regelgevingen.

Planologie

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 januari 2010. Op het perceel rust ingevolge de plankaart van het bestemmingsplan, de enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en de gebiedsaanduiding 'Glastuinbouwbedrijf' en '1 bedrijfswoning' en aanduiding Kaart 2A Landschap en Cultuurhistorie: 'Gebied met archeologische verwachtingswaarde' en 'Oude bouwlanden'.

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat op grond van de vigerende bestemming zijn enkel bedrijfswoningen toegestaan en geen burgerwoningen. Het initiatief is derhalve in strijd. Deze strijdigheid kan worden opgeheven middels het toepassen van de in artikel 24 opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingplan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'woondoeleinden' ten behoeve van de wijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning in een woning. De toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is

postadres Postbus 3434

postcode 5902 RK Venlo

bezoekadres Garnizoenweg 3 Venlo

telefoon 14 077

telefax 077 359 67 66

internet www.venlo.nl

bank NL33BNGH0285008749

een bevoegdheid (geen plicht) van ons college. Bij de vraag of ons college gebruik wenst te maken van haar bevoegdheid, vindt er een uitgebreide belangenafweging plaats.

Op uw aanvraag kan positief worden beslist indien u een wijzigingsplan indient dat dient te voldoen aan de in artikel 24 juncto onder lid 13 van het bestemmingsplan buitengebied Arcen en Velden vermelde voorwaarden:

- de vestiging van de woonfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische)bedrijven;
- de nieuwe woonfunctie dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- de overige gronden van de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;
- er mag maximaal 100m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.

Tegenover de locatie van het initiatief op locatie Looiweg 11 is, een melkrundveehouderij gevestigd . Hiervoor geldt volgens Wet geurhinder een minimale afstand vanaf het dierenverblijf van ten minste 25 meter. Aangezien de afstand niet wijzigt levert dit op voorhand geen belemmering op.

Niettemin dient dit en andere aspecten (zoals geluid e.d.) zij aandacht te krijgen in de ruimtelijke onderbouwing.

Op enige afstand (op 87 m) van Looiweg 10 is rozenkwekerij Lommen gelegen. Hiervoor geldt feitelijk het zelfde dat de mogelijke belemmeringen in beeld gebracht moeten worden in de ruimtelijke onderbouwing.

Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient een eindsituatie-onderzoek (bodem) ingediend te worden. Tevens aandacht voor de mogelijke aanwezigheid van asbest wanneer de kas gesaneerd wordt.

Glasba(n)regeling

Uw aanvraag behelst een aanvraag in het kader van de Glasba(n)k regeling. U wilt binnen deze regeling glasopstanden slopen. Uw locatie is gelegen buiten een glastuinbouwconcentratiegebied, is groter dan 2500 m² en er is sprake van solitair gelegen glas. Om deze reden past uw aanvraag binnen de kaders van de Glasba(n)kregeling. Uw aanvraag is aangemeld voor de Glasbankregeling en er zijn gelden gereserveerd. Verder dient nog te worden vermeld dat de tunnelkassen geamoveerd dienen te worden.

Betaling Leges

In de Legesverordening van de gemeente Venlo is bepaald dat de leges voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag € 300,00 bedragen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges, indien een formele aanvraag volgt op de conceptaanvraag én deze formele aanvraag gelijkluidend is aan de conceptaanvraag. Er blijft te allen tijde een minimumbedrag voor de formele aanvraag verschuldigd van € 300,00. Op dit moment bent u € 300,00 aan leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u nog een afzonderlijke factuur. Na ontvangst van de factuur kunt u gedurende zes weken bezwaar maken tegen de hoogte van de leges. Het indienen van een bezwaarschrift ontslaat u niet van de verplichting om de leges te betalen. Mocht uw bezwaar gegrond worden verklaard, dan wordt het teveel betaalde aan u teruggestort.

Nadere informatie

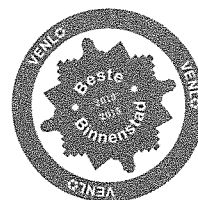
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer PMA Jacobs, telefoonnummer: +31 77 3596791, e-mailadres p.jacobs@venlo.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het kenmerk 846558 te vermelden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving
Vergunningregisseur



P.M.A. Jacobs



OPENBARE EN GEBOUWDE OMGEVING

De heer L.M. Heesen
Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V.
Spoorweg 4
5963 NJ Hegelsom

uw kenmerk
uw brief d.d.

KOPIE

ons kenmerk 688634
behandeld door mevrouw S.G.M. Jacobs
doorkiesnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
collegebesluit d.d.
bijlage(n)

onderwerp Brief eindadvies conceptaanvraag

datum 07 april 2015

Geachte heer/mevrouw,

Op 2 december 2014 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming (aanduiding glastuinbouw naar aanduiding grondgebonden) aan de Hoverhofweg 126 te Venlo. Uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO.

In deze brief informeren wij u over de beslissing op uw conceptaanvraag. Deze beslissing is een voorlopig oordeel, genomen op basis van de ingediende gegevens, (eventueel) ingewonnen adviezen en de van toepassing zijnde regelgevingen.

Planologie

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 maart 2011.

Op het perceel rust ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan, de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de functieaanduiding 'glastuinbouw' en de gebiedsaanduidingen 'grondgebonden landbouw', 'middelhoge/hoge archeologische verwachting' en 'milieuzone – grondwaterbescherming Venlo schol'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw, wonen ten dienste van een bedrijf tenzij de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten is opgenomen, een grondgebonden landbouwgebied ter plaatse van de aanduiding grondgebonden landbouw en ter plaatse van de aanduiding middelhoge/hoge archeologische verwachting een middelhoge/hoge archeologische verwachting.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Garnizoenweg 3 Venlo
telefoon 14 077
telefax 077 359 67 66
internet www.venlo.nl
bank BNG 285008749 LB

Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf is toegestaan. Het beoogde initiatief ziet op omzetting van een glastuinbouwbedrijf naar een grondgebonden bedrijf en is ter plaatse niet toegestaan. Deze strijdigheid kan worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. De toepassing van deze afwijkmogelijkheid is een bevoegdheid (geen plicht) van ons college. Bij de vraag of ons college gebruik wenst te maken van haar bevoegdheid, vindt er een uitgebreide belangenafweging plaats.

Overwegingen

- Vanuit ruimtelijk oogpunt is het omzetten van de aanduiding 'glastuinbouw' naar de aanduiding 'grondgebonden bedrijf' een gewenste ontwikkeling.
- Vanuit het oogpunt van milieu is er geen bezwaar tegen het wijzigen van glastuinbouw naar een grondgebonden bedrijf. Wel zal er bij realisatie hiervan een **nieuwe melding Activiteitenbesluit ingediend moeten worden**.
- Voor wat betreft de vraag voor deelname aan de Glasba(n)kregeling geldt het volgende. De aanvraag is aangemeld voor de Glasba(n)kregeling, maar op dit moment zijn er onvoldoende middelen beschikbaar om de aanvraag te honoreren.

Oordeel

Het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo (binnenplanse afwijkmogelijkheid) is mogelijk nu het bestemmingsplan in artikel 4.7.6 (wijzigingsbevoegdheid) de mogelijkheid biedt om van de regels van het bestemmingsplan af te wijken. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'glastuinbouw' te wijzigen in de aanduiding 'grondgebonden bedrijf' ten behoeve van de omschakeling naar een volwaardig grondgebonden bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden zijn gelegen binnen de zone 'robuuste landbouw en natuur', 'grondgebonden landbouw' en 'ecologische hoofdstructuur'.
- b. De wijziging noodzakelijk is vanuit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- c. Er dient een duurzame tegenprestatie in de vorm van het verplicht basispakket, basispakket-plus of extra en een borgingsafspraken zoals aangegeven in de BOM+-regeling in de bijlage van de regels te worden geleverd.
- d. Er dient een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan te worden aangeleverd.
- e. De ontwikkeling past binnen het POL en het reconstructieplan.
- f. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

Dit voorlopig oordeel is geen besluit in de zin van artikel 1:3, lid 1 Algemene wet bestuursrecht. Tegen dit voorlopig oordeel kunt u geen bezwaar maken of beroep instellen.

U kunt thans digitaal een formele aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen via www.omgevingsloket.nl. Ook is het mogelijk om de aanvraag in per post in te dienen. Voor meer informatie over een omgevingsvergunning, zoals over procedures, bouwtechnische eisen waaraan moet worden voldaan en behandeltermijnen, kunt u de website <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet-raadplegen>.

Onderbouwing

Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat de formele aanvraag voor een omgevingsvergunning gepaard moet gaan met een onderbouwing waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de bovengenoemde voorwaarden van artikel 4.7.6 van het geldende bestemmingsplan. Aan de hand van de formele aanvraag en de onderbouwing zal dan definitief worden beoordeeld of medewerking wordt verleend aan het beoogde plan.

Leges

In de Legesverordening van de gemeente Venlo is bepaald dat de leges voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag € 250,00 bedragen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges, indien een formele aanvraag volgt op de conceptaanvraag én deze formele aanvraag gelijkluidend is aan de conceptaanvraag. Er blijft te allen tijde een minimumbedrag voor de formele aanvraag verschuldigd van € 250,00.

Op dit moment bent u € 250,00 aan leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u nog een afzonderlijke factuur. Na ontvangst van de factuur kunt u gedurende zes weken bezwaar maken tegen de hoogte van de leges. Het indienen van een bezwaarschrift ontslaat u niet van de verplichting om de leges te betalen. Mocht uw bezwaar gegrond worden verklaard, dan wordt het teveel betaalde aan u teruggestort.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw S.G.M. Jacobs, telefoonnummer: +31 77 3596828, e-mailadres s.jacobs@venlo.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u het kenmerk 688634 te vermelden.

Een kopie van deze brief is verzonden aan:

De heer L.M. Heesen
Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V.
Spoorweg 4
5963 NJ Hegelsom

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Venlo,
Afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving
Casemanager Planologie



S.G.M. Jacobs