

Collegevoorstel

TEAM BOUWEN EN MILIEU

Registratienummer 1117836
B&W d.d. 19-02-2019
Openbaar Ja, zonder beperkingen
Programma Leefbaar Venlo

DMT d.d.	OR d.d.	B&W d.d.	OR d.d.	Raad	
				Raadsdocumenten	d.d.
		19-02-2019			

Ingekomen van Team Bouwen en Milieu

Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfsgebouw aan de Veegtesstraat 5 te Venlo.

Dictum

1. Verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfsgebouw aan de Veegtesstraat 5 in Venlo (sectie A, nummer 6366) conform bijgaande concept-omgevingsvergunning.
2. Besluiten de bijgaande concept-nota van zienswijzen vast te stellen en de zienswijze deels over te nemen.
3. Besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Voorbesproken met Wethouder S. Peeters d.d. 12 februari 2019 (per e-mail)

Besluit B&W Conform voorstel d.d. 19 februari 2019

Team RGSBMI
Steller S Gommans-Mackay
Doorkiesnummer +31 77 3599504
Datum 19-02-2019
Paraaf steller
Paraaf teamleider

Secretaris AMG Beurskens
Portefeuillehouder GPL Peeters

Akkoord Bespreken

.....

Samenvatting

Voorgesteld wordt om de omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfsgebouw aan de Veegtesstraat 5 in Venlo (sectie A, nummer 6366) te verlenen conform bijgaande concept-omgevingsvergunning en te besluiten de bijgaande concept-nota van zienswijzen vast te stellen en deze zienswijze over te nemen. Ook wordt voorgesteld om het besluit te nemen tot niet vaststellen van een exploitatieplan.

Op 14 maart 2017 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een bedrijfsgebouw aan de Veegtesstraat 5 in Venlo.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veegtes' vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 maart 2012. Op het perceel van de aanvrager geldt volgens de verbeelding van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Binnen de huidige bestemmingen is het niet mogelijk om dit project te realiseren. Het project is echter niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er kan daarom medewerking worden verleend door middel van toepassing van een uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De ontwerp omgevingsvergunning heeft met ingang van 27 februari tot en met 9 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. De zienswijze betreft onder andere een bouwkundig relevant aspect en deze wordt overgenomen in de bouwtekening en ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1). Indien en voor zover uw college besluit de concept-nota van zienswijzen vast te stellen, kan verlening van de omgevingsvergunning plaatsvinden.

In de regel dient bij een planologisch besluit ten behoeve van een bouwplan op grond van artikel 6.12 Wro tevens een besluit te worden genomen omtrent het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Er zijn echter geen voorzieningen van openbaar nut noodzakelijk waardoor er geen grondexploitatiekosten gemaakt of verhaald hoeven te worden. Het bouwperceel is ontsloten en aansluitbaar op de bestaande openbare voorzieningen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat limitatief benoemd voor welke bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is. In dit geval is er sprake van een uitzondering van de plicht, om hiervoor genoemde reden, om een exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Ruimtelijke onderbouwing "Veegtesstraat 5 Venlo"	28-10-2018
2.	Bouwtekening Veegtesstraat 5 Venlo	23-10-2018
3.	Concept-nota van zienswijzen Veegtesstraat 5 Venlo	19-02-2019
4.	Concept-omgevingsvergunning Veegtesstraat 5 Venlo	19-02-2019
5.	Ingediende zienswijze	09-03-2018

Collegevoorstel

Voorstel

Inleiding

Op 14 maart 2017 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een bedrijfsgebouw aan de Veegtesstraat 5 in Venlo, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie A, nummer 6366.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veegtes' vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 maart 2012. Op het perceel van de aanvrager geldt volgens de verbeelding van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor wonen in de vorm van grondgebonden woningen, tuinen en de daarbij behorende hoofd-, bijgebouwen en aan- en uitbouwen.

Het oprichten van een bedrijfsloods ten behoeven van een autoreinigingsbedrijf past niet binnen de huidige bestemming.

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

Er kan medewerking worden verleend aan de aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing ('Ruimtelijke onderbouwing, Bedrijfspan, Perceel Veegtesstraat A6366 Venlo, 25 oktober 2018', opgesteld door juridisch adviesbureau Leon van Grinsven Advies, zie bijlage 1) waarin wordt aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Het kavel met de woonbestemming heeft geen directe ontsluiting aan de Veegtesstraat. Maar is wel in eigendom bij de initiatiefnemer, die woonachtig is in voorliggende burgerwoning (Veegtesstraat 9).

De beoogde activiteit overstijgt qua omvang de maat en schaal behorende bij een bedrijf aan huis en hoort primair op een regulier bedrijventerrein. Het betreft in deze echter een burgerwoning op een regulier bedrijventerrein, grotendeels omsloten door bedrijfskavels met uitzondering van aangrenzende percelen. Gezien de aard van de bedrijvigheid en het gebrek aan reële fysieke uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst, is het kleinschalige karakter geborgd en de functie in de omgeving ruimtelijk-functioneel inpasbaar.

Het initiatief draagt bij aan de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. Door bestaande kavels in stedelijk gebied te hergebruiken alvorens een nieuw kavel elders in te zetten is geen nieuwe ruimte nodig en leidt tot het gewenste intensiever gebruik van het bestaand stedelijk gebied. Op grond van de structuurvisie bestaan er geen bezwaren tegen medewerking aan dit plan en draagt dit plan bij aan een goede ruimtelijke ordening. Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er vanuit het oogpunt van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieu, cultuurhistorie en archeologie, parkeren, flora en fauna en water ook geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Ook is de economische uitvoerbaarheid aangetoond (zie ook de toelichting onder het kopje 'Grondexploitatie').

Zienswijze

De ontwerp omgevingsvergunning heeft met ingang van 27 februari tot en met 9 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Collegevoorstel

Van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt (bijlage 4). De zienswijze betreft onder andere een bouwkundig relevant aspect (rioolaansluiting) en deze wordt overgenomen in de bouwtekening. (bijlage 2). Met deze wijziging wordt tegemoet gekomen aan de relevante belangen en er blijft sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijze is meegenomen, behandeld en afgewogen in de bijgevoegde concept-nota van zienswijzen (bijlage 3) dat onderdeel uit maakt van het besluit (bijlage 5).

Indien en voor zover uw college de concept-nota van zienswijze vaststelt, kunt u besluiten tot verlening van de omgevingsvergunning.

Grondexploitatie

De wet wijst categorieën bouwplannen aan waarvoor het wettelijk kostenverhaal van de grondexploitatieregels van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Wordt door toepassing van een uitgebreide buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient in beginsel tegelijk met het besluit tot die bestemmingsplanafwijking ook een besluit omtrent het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan te worden genomen, indien geen anterieure overeenkomst gesloten is met aanvrager. Doel van een exploitatieplan is om de eventuele voor de gemeente optredende exploitatiekosten als gevolg van een bouwplan te verhalen op de ontwikkelaar/initiatiefnemer van dat bouwplan en de daarvoor benodigde bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar te maken.

In dit geval betreft het een bouwplan dat op grond van artikel 6.2.1a aanhef en onder c. van het Besluit ruimtelijke ordening uitgezonderd is van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan; het bouwperceel is ontsloten en aansluitbaar op de bestaande openbare voorzieningen en er is geen herinrichting van de openbare ruimte nodig als gevolg van het bouwplan. Daarmee zijn er geen verhaalbare kosten en vervalt de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Een anterieure overeenkomst is eveneens wegens het ontbreken van een noodzaak tot kostenverhaal overbodig. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voor de gemeente afdoende verzekerd.

Conclusie

Omdat er geen verhaalbare kosten zijn is het initiatief uitvoerbaar en stellen wij voor te besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Planschade

De kosten voor planschade zijn verzekerd door een planschadekostenverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee worden de kosten van het verhalen van planschade in het geheel afgewenteld op de initiatiefnemer als zijnde eigenaar van de gronden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor onderhavig project worden leges geheven volgens de legesverordening Venlo 2017.

Collegevoorstel

Bedrijfsvoeringsaspecten (in overleg met Advies en Beheer)	Afgestemd met:
• De financiële aspecten zijn afgestemd met:	M. Niemans
• De personele aspecten zijn afgestemd met:	n.v.t.
• Voor informatie en automatisering is afgestemd met:	n.v.t.
• Voor inkoop en aanbesteding is afgestemd met:	n.v.t.
• De juridische aspecten zijn afgestemd met:	K. Walter
• Voor communicatie is afgestemd met	n.v.t.