

Ruimtelijke motivatie
'Boerenbond- Pets Place'
Gemeente Horst aan de Maas



Ruimtelijke motivatie 'Boerenbond/Pets Place'

Gemeente Horst aan de Maas

Rapportnummer BRO:	P01178
Datum:	1 november 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. G. Driessen
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen en mevr. S. Sharifi
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 14
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke motivatie is opgesteld ten behoeve van de vestiging c.q. legalisatie van de Boerenbond – Pets Place op bedrijfslocatie Inter Chalet te Horst.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

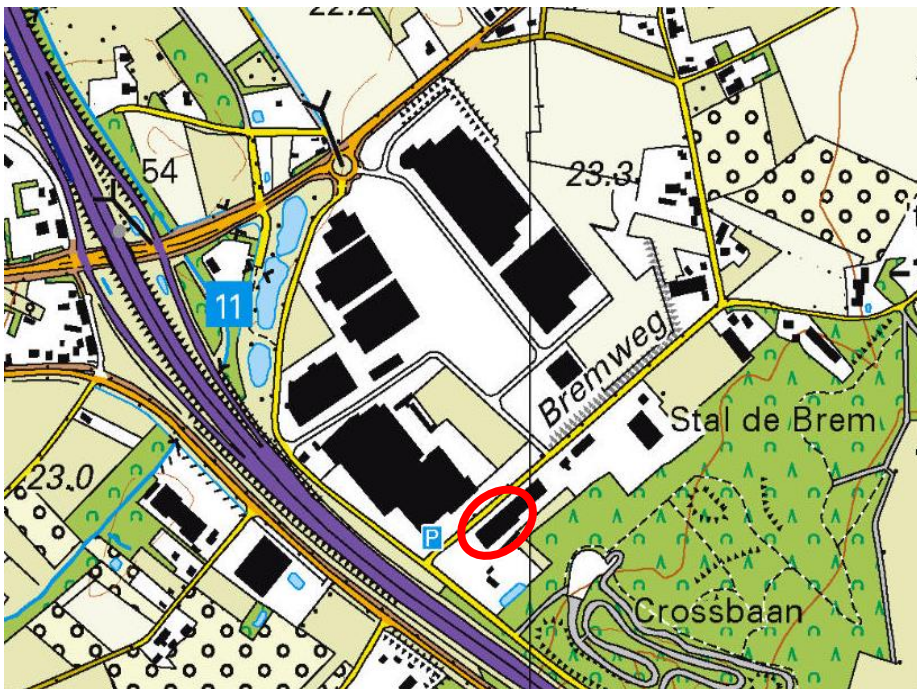
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Procedure	3
1.3 Leeswijzer	4
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Planopzet	5
2.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6
3. GEMEENTELIJK BELEID	7
4. ONDERZOEK	9
4.1 Economische uitvoerbaarheid	9
4.2 Milieuaspecten	9
4.2.1 Bodem	9
4.2.2 Geluidhinder	10
4.2.3 Luchtkwaliteit	10
4.2.4 Externe veiligheid	10
4.2.5 Milieuzonering	10
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	12
4.4 Leidingen en infrastructuur	12
4.5 Natuur en landschap	12
4.6 Flora en fauna	12
4.7 Verkeer en parkeren	12
4.8 Waterhuishouding	13
5. AFWEGING BELANGEN	14

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het gebruik van de Boerenbond – Pets Place in een bestaand winkelpand aan de Bremweg 2a (onderdeel van Inter Chalet) te legaliseren door middel van het aanvragen van een omgevingsvergunning. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie P, nrs. 228 gelegen aan de Bremweg 2a.



Topografische weergave besluitgebied (rood omcirkeld) en omgeving

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Inter Chalet', is ter plaatse van de beoogde vestigingslocatie detailhandel toegestaan, echter uitsluitend in de vorm van:

- a. Perifere detailhandel;
- b. Een land- en tuinbouwcentrum.

Een land- en tuinbouwcentrum is volgens de begripsbepalingen een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op de verkoop van artikelen gericht op de land- en tuinbouwsector alsmede de hobby-agrariër, zoals landbouwwerktuigen, tuinonderhoud- en tuininrichtingsartikelen, dieren, dierbenodigdheden en diervoerders, plant- en zaaigoed en dergelijke.

Detailhandel in de vorm van speciaalzaken is als strijdig gebruik aangemerkt. De gevoerde detailhandel dient deel uit te maken van het totaalconcept van een van de onderdelen 'bouwen en wonen', 'tuin' en 'land -en tuinbouwcentrum'.

De vestiging van de Boerenbond – Pets Place past binnen de definitie van een land- en tuinbouwcentrum. Voor beantwoording van de vraag of met deze vestiging sprake is van een onderdeel van het totaalconcept van een van de onderdelen 'bouwen en wonen', 'tuin' en 'land -en tuinbouwcentrum' kan gesteld worden dat het pand is gelegen op een locatie (Home Park Inter Chalet) waar meerdere formules gevestigd zijn voor het totaalconcept van een van de onderdelen 'bouwen en wonen', 'tuin' en 'land -en tuinbouwcentrum'.

Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het huidige gebruik ter plaatse wel strijdig met het geldende bestemmingsplan. Derhalve wordt beoogd om het huidige gebruik van de Boerenbond – Pets Place te legaliseren middels het aanvragen van een omgevingsvergunning.

1.2 Procedure

De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Op basis van bijlage II, artikel 4, lid 9, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2 van de Wabo voor strijdig gebruik van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Indien het een locatie buiten de bebouwde kom betreft, kan uitsluitend een vergunning verleend worden voor logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorie- en vreemdelingen. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State wordt de grens van de bebouwde kom bepaald door de feitelijke situatie en de aard van de omgeving.¹ Hierbij is in het kader van de ruimtelijke ordening de verkeerstechnische regeling uit de Wegenverkeerswet niet van doorslaggevende betekenis. Gelet op het feit dat in de directe omgeving van het besluitgebied sprake is van een structurele samenhang van de bebouwing, die enerzijds uit bedrijfsbebouwing (Home Park Interchalet) en anderzijds uit woningen bestaat is er sprake van een ligging in de bebouwde kom. Derhalve kan de reguliere voorbereidingsprocedure worden gevolgd.

Volgens artikel 5 lid 6 van bijlage II van het Bor is artikel 4, onderdelen 9 en 11, niet van toepassing op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de Bijlage bij het Besluit mer.

In categorie 11.2 uit onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit mer is opgenomen:

“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 18 april is gebleken dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer, de concrete omstandigheden van het geval doorslaggevend zijn, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.²

¹ ABRvS, 19 november 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BG4684 en ABRvS, 21 december 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU8873.

² ABRvS, 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297.

Aangezien onderhavige ontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied en er enkel sprake is van een functiewijziging die niet gepaard gaat met een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is er slechts sprake van een beperkte wijziging van het toegestane gebruik. Derhalve is er geen sprake van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel C of D van de Bijlage bij het Besluit mer en staat artikel 5 lid 6 niet in de weg om toepassing te geven aan artikel 4, lid 9 uit bijlage II van het Bor. Een voorwaarde daarbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing daarvan is deze ruimtelijke motivatie opgesteld.

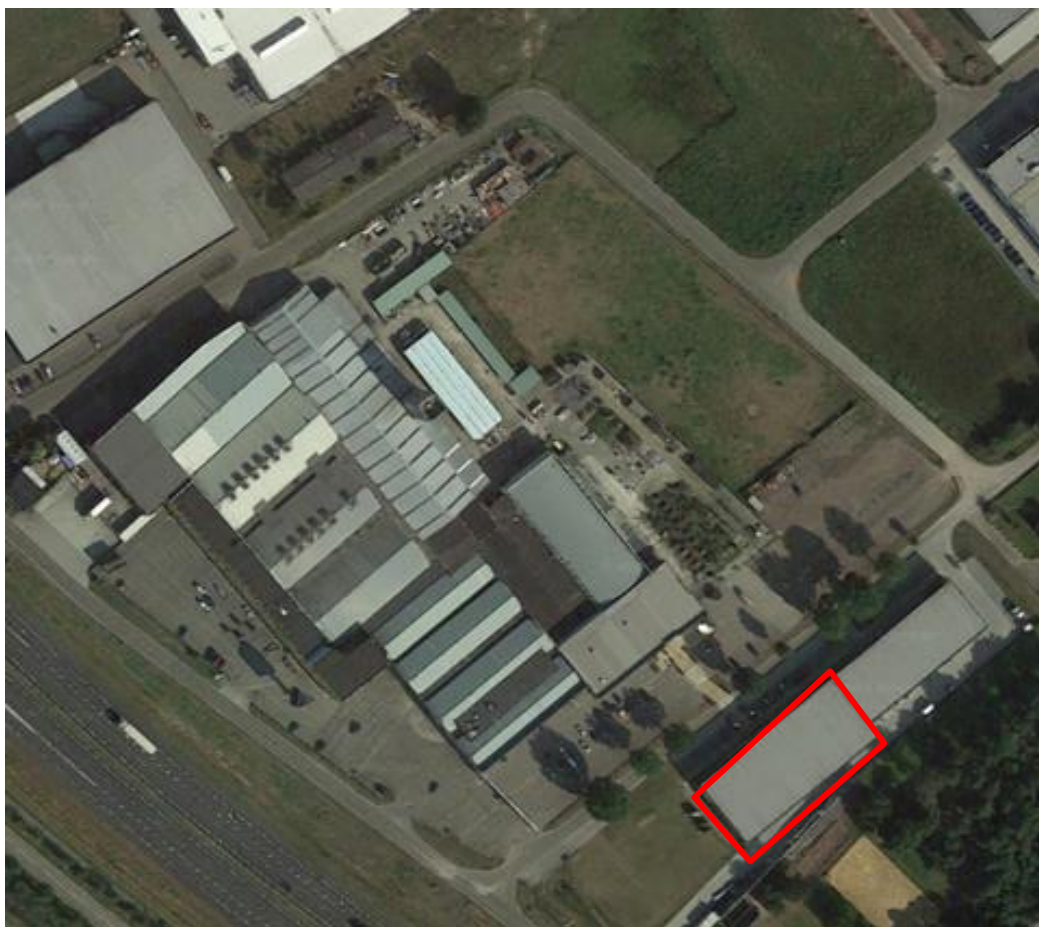
1.3 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivatie is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 beknopt het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de belangenafweging.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Planopzet

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke motivatie van toepassing zijn, ligt aan de Bremweg 2a in Horst, gemeente Horst aan de Maas. In de huidige situatie is binnen het besluitgebied reeds de Boerenbond – Pets Place gevestigd.



Uitsnede luchtfoto 'Inter Chalet' met besluitgebied rood omlijnd

Beoogd wordt het huidige gebruik van de Boerenbond – Pets Place, dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders strijdig is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, te legaliseren middels het aanvragen van een omgevingsvergunning.

2.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien slechts sprake is van een in pandige functiewijziging ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan, is er geen sprake van negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. De aard van het gebruik zal weinig tot geen andere ruimtelijke invloed hebben dan het ter plaatse toegestane gebruik van een land- en tuinbouwcentrum volgens het vigerend bestemmingsplan.

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde bebouwing goed in de omgeving. Inter Chalet is namelijk een grootschalig retailpark (circa 23.500 m² vvo), met het assortiment gericht op het thema 'in en om het huis'. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

3. GEMEENTELIJK BELEID

Bestemmingsplan 'Inter Chalet'

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Interchalet', dat op 8 oktober 2013 door de gemeenteraad van Horst aan de Maas is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan het besluitgebied de bestemming 'Bedrijventerreinen' toegekend met daarbinnen een bouwvlak. Daarnaast is de functie-aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – land en tuinbouwcentrum' op het besluitgebied gelegen.

Ingevolge het bestemmingsplan is ter plaatse van het besluitgebied detailhandel toegestaan, echter uitsluitend in de vorm van:

- a. Perifere detailhandel;
- b. Een land- en tuinbouwcentrum.

Onder perifere detailhandel wordt verstaan:

- a. detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);
- b. detailhandel in automaterialen;
- c. detailhandel in keukens (inclusief inbouwapparatuur)
- d. detailhandel in badkamers, sanitair en tegels;
- e. bouwmarkten;
- f. tuincentra;
- g. (zeer) volumineuze artikelen, zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens etc.;
- h. brand- en explosiegevaarlijke stoffen (waaronder consumentenvuurwerk), grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
- i. woninginrichting (meubelen, woningtextiel, vloerbedekking, verlichting, woondecoratie).

Een land- en tuinbouwcentrum is volgens de begripsbepaling een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op de verkoop van artikelen gericht op de land- en tuinbouwsector alsmede de hobby-agrarier, zoals landbouwwerktuigen, tuinonderhoud- en tuininrichtingsartikelen, dieren, dierbenodigdheden en diervoerders, plant- en zaaigoed en dergelijke.

Detailhandel in de vorm van speciaalzaken is als strijdig gebruik aangemerkt. De gevoerde detailhandel dient deel uit te maken van het totaalconcept van een van de onderdelen 'bouwen en wonen', 'tuin' en 'land- en tuinbouwcentrum'.

Zoals hiervoor in hoofdstuk 1 al opgemerkt past de vestiging van de Boerenbond – Pets Place binnen de definitie van een land- en tuinbouwcentrum. Ook is er sprake van een vestiging die onderdeel uitmaakt van het totaalconcept van een van de onderdelen 'bouwen en wonen', 'tuin' en 'land- en tuinbouwcentrum' aangezien het pand is gelegen op een locatie (Home Park Inter Chalet) waar meerdere

formules gevestigd zijn voor het totaalconcept van een van de onderdelen 'bouwen en wonen', 'tuin' en 'land -en tuinbouwcentrum'.

Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het huidige gebruik ter plaatse wel strijdig met het geldende bestemmingsplan. Derhalve wordt beoogd om het huidige gebruik van de Boerenbond – Pets Place te legaliseren middels het aanvragen van een omgevingsvergunning.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de afwijking nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief betreft enkel een inpassende functiewijziging. Er hoeft derhalve geen anterieure overeenkomst gesloten te worden.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen functiewijziging aan de Bremweg 2a te Horst worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd. Er is slechts sprake van een inpassende functiewijziging. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is formeel gezien dan ook niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluidhinder

De beoogde nieuwe activiteit is geen geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het is daarom niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers-, of industrielawaai vanuit de omgeving uit te voeren.

De effecten van een detailhandelsvestiging op de omgeving zijn in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds afgewogen ten opzichte van de Wet geluidhinder (Wgh). Om de functie 'detailhandel' toe te laten op de beoogde locatie is reeds in het kader van de bestemmingsplanprocedure afgewogen dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op de omliggende geluidgevoelige functies. Het voorliggende plan betreft een inpandige functiewijziging. De legalisering van de Boerenbond – Pets Place, zal niet leiden tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking dat er sprake is van overlast in relatie tot de huidige toegestane functie. Zie voor meer informatie paragraaf verkeer en parkeren. Derhalve bestaat er geen noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De functie 'detailhandel' is reeds toegestaan op de beoogde locatie. Met de beoogde ontwikkeling zal de verkeersgeneratie niet dusdanig toenemen, aangezien het enkel gaat om een inpandige functiewijziging naar een andere soort detailhandel. Het project draagt daardoor niet (in betekenende mate (NIBM)) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Externe veiligheid

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen en scholen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels, sporthallen, speeltuinen, kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden.

Toetsing

Functioneel is detailhandel reeds toegestaan binnen het besluitgebied. Er vindt slechts inpandig een functiewijziging plaats (als daar al sprake van is) derhalve is er geen sprake van het toevoegen van een beperkt kwetsbaar object. Derhalve bestaan er geen belemmeringen gelet op het aspect externe veiligheid.

4.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zoge-

naamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.³ Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Toetsing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden bekeken of de voorgenomen ontwikkeling omliggende bestemmingen in hun functioneren belemmert. In de nabijheid van het plangebied liggen twee woningen, namelijk aan de Witveldweg 94 (ten zuiden van het besluitgebied) en de Bremweg 4 (ten noordoosten van het besluitgebied). De kortste afstand van de woning tot het besluitgebied bedraagt circa 35 meter.

Volgens de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' dient een minimale afstand te worden aangehouden tussen de milieubelastende activiteiten en woningen. De inplandige functiewijziging betreft een wijziging van 'bouwmarkt, tuincentra, hypermarkt'-functie naar 'detailhandel – niet elders genoemd (n.e.g.)'. Een vestiging van Boerenbond – Pets Place valt namelijk niet specifiek onder een van de genoemde milieubelastende activiteitenlijst van de VNG-brochure. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie kunnen met één afstandstap worden verlaagd omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat. Het realiseren van de functiewijziging zorgt derhalve niet voor belemmeringen van omliggende functies. Omgekeerd zorgen de omliggende functies niet voor beperkingen voor de Boerenbond – Pets Place. Het plan is in het kader van bedrijven en milieuzonering acceptabel.

³ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Aangezien slechts sprake is van een in pandige functiewijziging waarbij geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Conform artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen of in het kader van planologische procedures. Aangezien er slechts in pandige wijzigingen plaatsvinden bestaan er gelet op het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

In of rond het besluitgebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur en landschap

Aangezien slechts sprake is van een in pandige functie toevoeging ten opzichte van de huidige (juridisch-planologische) situatie, wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving.

4.6 Flora en fauna

Aangezien slechts sprake is van een in pandige functie toevoeging ten opzichte van de huidige (juridisch-planologische) situatie, wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op eventueel aanwezige flora en fauna in de omgeving.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het besluitgebied is gelegen aan de Bremweg in Horst. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Aangezien er in de huidige situatie reeds perifere detailhandel en detailhandel in de vorm van een land- en tuinbouwcentrum is toegestaan binnen de bestemming. De andere vorm van detailhandel zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het besluitgebied blijft toegankelijk via de Bremweg en beschikt over voldoende capaciteit om het eventuele extra verkeer af te wikkelen.

Parkeren

Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies, is vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Horst aan de Maas. Bij nieuwbouw en herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm 'op eigen erf' toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Op basis van de parkeernormen geldt voor een tuincentrum een parkeernorm van 2,7 per 100 m² bvo op basis van ligging op het bedrijventerrein, welke behoort tot 'rest bebouwde kom'. Op het eigen terrein is reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Wat betreft de verkeerskundige aspecten worden voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen verwacht. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Waterhuishouding

Aangezien geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak of een toename van de hoeveelheid bebouwing, bestaan er vanuit waterhuishoudkundige belangen geen belemmeringen. Het regenwater zal op eigen terrein worden opgevangen.

Overleg waterbeheerder

Omdat er geen toename van verharding of bebouwing aan de orde is en tevens geen sprake is van waterbelangen, is vooroverleg met het Waterschap Limburg niet nodig.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling past binnen de definitie van een land- en tuinbouwcentrum. Voor beantwoording van de vraag of met deze vestiging sprake is van een onderdeel van het totaalconcept van een van de onderdelen 'bouwen en wonen', 'tuin' en 'land -en tuinbouwcentrum' kan gesteld worden dat het pand is gelegen op een locatie (Home Park Inter Chalet) waar meerdere formules gevestigd zijn voor het totaalconcept van een van de onderdelen 'bouwen en wonen', 'tuin' en 'land -en tuinbouwcentrum'.

Naar aanleiding van een gerechtelijke procedure waarin ter discussie wordt gesteld of er sprake is strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, wordt zekerheidshalve een omgevingsvergunning voor de bestaande vestiging van Boerenbond – Pets Place aangevraagd. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Daarnaast bestaan er buiten de strijdigheid met de maximale goot-en bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. De benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

