

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Het project

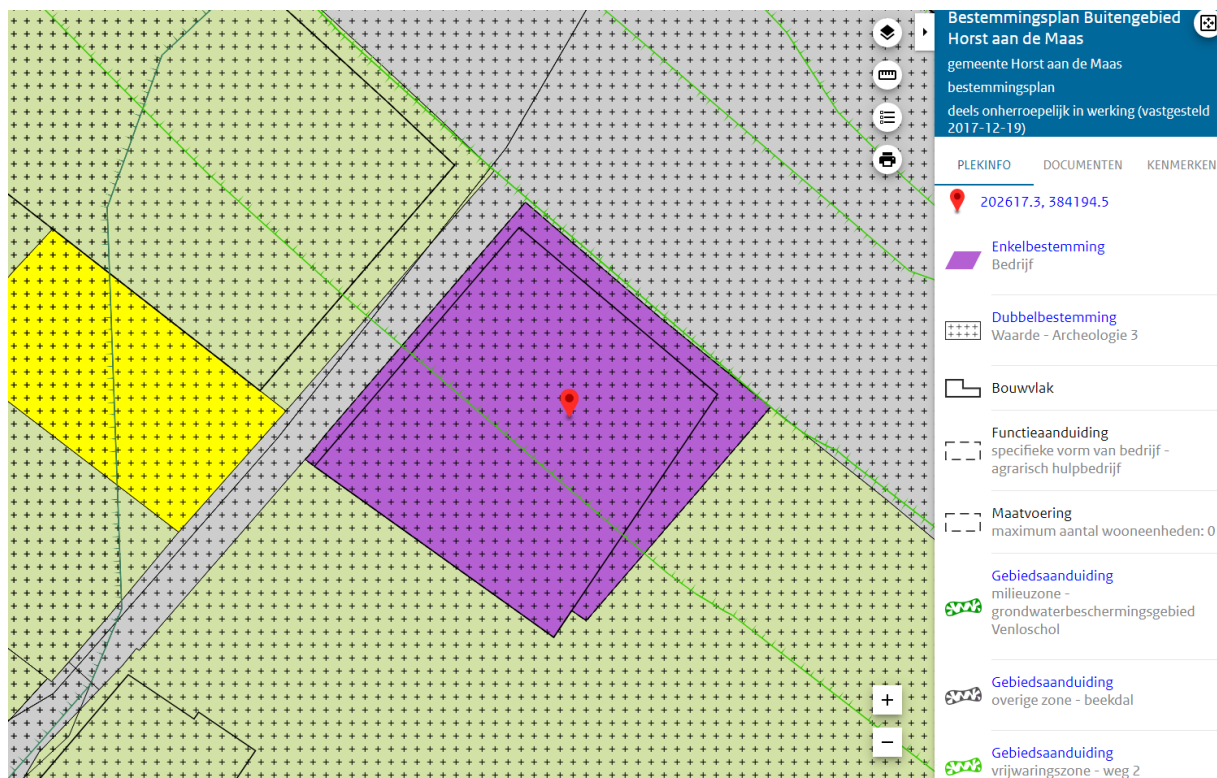
Roquette TPP B.V. (hierna: Roquette) is eigenaar van het bedrijfspand en naastgelegen gronden aan de Rutenweg 2 in de gemeente Horst aan de Maas. Roquette be- en verwerkt plantaardige eiwitten (proteïne), afkomstig uit erwten, door een extrusie productielijn. Het bedrijf heeft het pand in juli 2018 in gebruik genomen. Na enige tijd kwam Roquette er achter dat het bedrijfsgebouw voor een deel over de grens van het bouwvlak is gebouwd, in afwijking van de in 2006 verleende bouwvergunning. Dit is te zien op het volgende plaatje:



Het deel dat buiten het bouwvlak is gebouwd, is dus zonder bouwvergunning gebouwd en is bovendien in strijd met het toepasselijke bestemmingsplan. Roquette wil deze situatie legaliseren en zal daartoe een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van het bestemmingsplan'.

Het bestemmingsplan

Het toepasselijke bestemmingsplan is 'Buitengebied Horst aan de Maas', vastgesteld op 29 december 2017. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf' met, voor zover hier van belang, de aanduiding 'Bouwvlak':



Ook is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' van toepassing, net als de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied Venloschool', 'overige zone-beekdal' en deels 'vrijwaringszone-weg 2'.

In artikel 5.2.1 van de planregels is geregeld dat voor het bouwen de volgende regels gelden :

(...)

b. indien en voor zover een bouwwak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen dit bouwwak;

(...)

Om het deel van het bouwwerk dat buiten het bouwwak staat te kunnen legaliseren, zal dus van deze bepaling moeten worden afgeweken.

Het principeverzoek

Roquette heeft op 7 augustus 2019 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Horst aan de Maas dat onder meer zag op het deel van het bedrijfspand buiten het bouwwak. B&W heeft bij brief van 15 juni 2020 (WABO-2019-0480) het principestandpunt ingenomen dat legalisering mogelijk is.

De motivering hiervoor is:

"Het desbetreffende deel van het gebouw (dat buiten het bouwwak is gelegen en in afwijking van de bouwvergunning is gebouwd – red.) grenst enerzijds aan de Venloseweg, die aan de andere kant wordt begrensd door de A73. Anderzijds grenst dit deel aan een onbebouwd perceel, dat een agrarische bestemming zonder bouwwak kent. Gezien deze situering ten opzichte van de directe omgeving zijn geen belangen van derden in het geding. Ook vanuit ruimtelijk-planologisch perspectief zijn er geen beletselen, die aan legalisering

in de weg staan. Het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld worden niet aangetast, aangezien de afwijking integraal onderdeel uitmaakt van het totale bedrijfsgebouw. Het betreft niet een deel dat als afzonderlijk, losstaand is aan te merken. Het totale gebouw is alleen als het ware een stukje opgeschoven. Anders verwoord: zou het bedrijfsgebouw volledig conform de vergunning zijn gebouwd, dan was het gebouw sec niet anders uitgevoerd. Alleen de plek, waar het gebouw zou zijn gelegen, zou enigszins anders zijn. Voorgaande brengt mee dat ook de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid niet in het geding zijn.'

Mogelijkheden tot afwijking

Artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) kent drie mogelijkheden tot afwijking van het bestemmingsplan:

1. met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbepalingen,
2. in de in artikel 4 Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna : Bor) opgenomen gevallen (de zogenaamde kruimelregeling) of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Gelet op de omvang van de afwijking – 380 m², meer dan 10% van het bestaande bebouwingsoppervlak – zijn geen van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' opgenomen afwijkingsbepalingen van toepassing.

Ook de zogenaamde 'kruimelregeling' van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4 Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt geen soelaas. Het gebouw ligt in het buitengebied, buiten de bebouwde kom, en de oppervlakte is groter dan 150 m². In dat geval is artikel 4 lid 1 Bijlage II bij het Bor (dat een bijbehorend bouwwerk/uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk maakt) niet van toepassing. Andere mogelijk toepasselijke opties bevat het artikel niet.

Dat betekent dat een afwijking moet worden gevraagd van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3 Wabo. Volgens dit artikelonderdeel kan een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op een dergelijke aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Ook is in principe een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad van Horst aan de Maas (artikel 2.27 lid 1 Wabo in combinatie met artikel 6.5 Bor). In dit geval heeft de gemeenteraad echter op grond van artikel 6.5 lid 3 Wabo een lijst opgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is (vastgesteld bij besluit van 30 oktober 2015). Dit geval valt hieronder. Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Beleid

Rijksbeleid

Omdat het gaat om een bestaande situatie en de afwijking van het bestemmingsplan een geringe omvang heeft, met weinig tot geen effecten op de omgeving, is het rijksbeleid voor de beoordeling van het project niet van belang.

Provinciaal / regionaal beleid

Ook het provinciale en regionale beleid is niet van belang, nu het gaat om een bestaande situatie en een afwijking van het bestemmingsplan van geringe omvang, met weinig tot geen effecten op de omgeving.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Horst aan de Maas heeft, net als de gemeenten Peel en Maas en Venlo, de intergemeentelijke structuurvisie Klavertje 4-gebied vastgesteld. Samen met het rijk en de provincie hebben deze gemeenten de ambitie een duurzame regionale ruimtelijk-economische structuurversterking te realiseren, geïnspireerd door het Cradle to Cradle-principe. Het Klavertje 4-gebied is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de agrarische productiekolom, waar werklandschappen, vastgoed, gebiedsbrede voorzieningen en een hoogwaardig landschap worden ontwikkeld.

Nu dit project een bestaande situatie betreft, van geringe omvang is en weinig tot geen effecten op de omgeving, past het project in het beleid vastgelegd in de structuurvisie. Wel zal de Kwaliteitscommissie Klavertje 4 een advies over de aanvraag moeten uitbrengen.

Effecten op de omgeving

Zoals uit de onderbouwing van het principestandpunt van de gemeente blijkt, zijn er vanuit ruimtelijk-planologisch perspectief geen beletselen die aan de legalisering in de weg staan. Het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld worden niet aangetast, aangezien de afwijking integraal onderdeel uitmaakt van het totale bedrijfsgebouw. Ook de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid zijn niet in het geding. Het gaat immers om een gebouw met dezelfde omvang als het bouwvlak, welke omvang ook vergund is. Het gebouw is alleen een klein stukje opgeschoven.

Uit het voorgaande volgt ook dat het project geen relevante effecten heeft op verkeer of parkeren.

Effecten op het milieu

Nu het gaat om een bestaande situatie is evenmin sprake van relevante effecten op milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, (grond)water, natuur, archeologie, bodem etc.

Een (vormvrije) m.e.r (beoordeling) is niet nodig omdat geen besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid is niet in het geding omdat het gaat om een bestaande situatie. De legalisatie ervan brengt geen extra kosten met zich mee.

Voor het project zijn geen andere vergunningen nodig.

Belangenafweging

Voor Roquette is uiteraard van groot belang dat het bestaande deel van het gebouw dat in strijd is met het bestemmingsplan wordt gelegaliseerd. Indien de overschrijding van het bouwvlak niet zou worden gelegaliseerd, zou het gebouw alsnog moeten worden verplaatst naar binnen het bouwvlak, wat uiteraard veel praktische problemen en hoge kosten met zich mee zou brengen.

Nu, zoals de gemeente ook heeft geconstateerd, belangen van derden niet in het geding zijn, en er geen sprake is van ruimtelijke bezwaren, meent Roquette dat de door de gemeente te maken belangenafweging in haar voordeel moet uitpakken en de aan te vragen omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Conclusie

De legalisering van het deel van het bedrijfsgebouw van Roquette dat is gebouwd buiten het bouwvlak kan goed ruimtelijk worden onderbouwd.