

**Ontwerpbeschikking van
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant**

op de op 29 september 2023 bij hen binnengekomen aanvraag van Berkel Biomassa & Bodemproducten B.V. om vergunning krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het plaatsen van een nieuwbouw kantoor- en bijeenkomstfunctie, binnen het bedrijf gelegen aan de Mariniersstraat 4 te Uden.

Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant
Namens dezen,

Datum ontwerpbesluit:

Afschrift aan:

- Adviseur Cumela advies (per e-mail);
- Den Hollander Advocaten (per e-mail);
- Buro Kade BV (per e-mail);
- Gemeente Maashorst (per e-mail);
- ODZOB (per e-mail);
- ODBN, HH (per e-mail).

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

I. Onderwerp

Op 29 september 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Berkel Biomassa & Bodemproducten B.V. De aanvraag heeft betrekking op het plaatsen van een nieuwbouw kantoor- en bijeenkomstfunctie binnen het bedrijf gelegen aan de Mariniersstraat 4 te Uden, gemeente Maashorst. De aanvraag heeft OLO-nummer 8087719 en is geregistreerd onder nummer Z/233748, wat voorheen Z/206686 was.

Overgangsrecht

Wij hebben uw aanvraag omgevingsvergunning afgehandeld op grond van oud recht (Wabo). Op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning die is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, afgerond op grond van het oude recht. Het oude recht blijft van toepassing tot het besluit onherroepelijk is.

II. Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens om, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning en gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de daarop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten en -regelingen aan Van Berkel Biomassa & Bodemproducten B.V. een (omgevings)vergunning:

- Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. (het bouwen van een bouwwerk);
- Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) te verlenen voor het plaatsen van een nieuwbouw kantoor- en bijeenkomstfunctie;
- Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in hoofdstuk 1 'Voorschriften' van dit besluit.

En tevens:

- dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van deze vergunning:

Ingediend op 29 september 2023

- Aanvraagformulier met OLO-nummer 8087719;
- Bijlage_1_Tekening DO-110.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_2_Tekening DO-000.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_3_Memo indeling inrichting.pdf, d.d. 27-09-2023;
- Bijlage_4_Mos sondering weegbrug en zinkput.pdf, d.d. 17-02-1997;
- Bijlage_5_Tekening DO-800.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_6_Tekening DO-900.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_7_Tekening Fundering begane grondvloer eerste verdieping.pdf, d.d. 21-09-2023;
- Bijlage_8_Tekening DO-101.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_9_Tekening DO-100.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_10_Tekeninglijst 23201.pdf, d.d. 27-09-2023;
- Bijlage_11_Hoofdberekening VL23201BER-001-P02.pdf, d.d. 25-09-2023;
- Bijlage_12_Tekening DO-801.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_13_Geotechnisch onderzoek.pdf, d.d. 07-07-2014;
- Bijlage_14_Uitgangspunten constructie VL23201UPD-000-P03.pdf, d.d. 25-09-2023;
- Bijlage_15_Tekening DO-300.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_16_Waterbergingsberekening.pdf, d.d. 20-09-2023;
- Bijlage_17_Beng- en MGG- berekening.pdf, d.d. 22-09-2023;

- Bijlage_18_Kleur-materialenstaat exterieur.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_19_Tekening aanzichten.pdf, d.d. 21-09-2023;
- Bijlage_20_Tekening DO-400.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_21_Tekeninglijst definitief.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_22_Verkennend bodemonderzoek-RAP V1.pdf, d.d. 30-08-2023;
- Bijlage_23_W07 Activiteiten G.pdf, d.d. 28-09-2023;

Ingediend op 8 november 2023

- X Bijlage_24_Bestemmingsplantoets Mariniersstraat 4 Uden.pdf, d.d. 08-11-2023;

Ingediend op 7 december 2023

- Bijlage_25_Tekening bouwbesluit.pdf, d.d. 05-12-2023;
- Bijlage_26_Aanvraag omgevingsvergunning milieuneutraal.pdf, d.d. 6-12-2023;
- Bijlage_27_Tekening VL23201 101 Maatvoering wapening fundering.pdf, d.d. 5-12-2023;
- Bijlage_28_Notitie bij aanvraag.pdf, d.d. 7-12-2023;
- Bijlage_29_Hoofdberekening wapening fundering.pdf, d.d. 5-12-2023;

Ingediend op 12 september 2024

- Bijlage_30_DSO-formulier 2024091101626 Natuur 2000.pdf, d.d. 11-09-2024;
- Bijlage_31_Brief met reactie op verzoek om aanvullingen.pdf, d.d. 12-09-2024;

Ingediend op 2 oktober 2024

- Bijlage_32_Memo ruimtelijke onderbouwing.pdf, d.d. 26-09-2024.

RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN

Zienswijzen

Zienswijzen tegen dit ontwerpbesluit kunnen binnen zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd. Zienswijzen kunnen worden ingediend bij:

Omgevingsdienst Brabant Noord
Victorialaan 1
5213 JG 's-Hertogenbosch.

Voor nadere informatie verwijzen wij naar de kennisgeving van deze ontwerpbeschikking.

Inhoudsopgave

INHOUD

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING	2
Rechtsbeschermingsmiddelen	4
Inhoud	5
Voorschriften	6
1 Het (ver)bouwen van een bouwwerk	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Bouwbesluit.....	6
1.3 Meldingsplicht	6
1.4 Nog in te dienen gegevens en bescheiden.....	6
Overwegingen	7
1. Procedurele aspecten	7
1.1. Gegevens aanvrager	7
1.2. Projectbeschrijving.....	7
1.3. Omschrijving van de aanvraag	7
1.4. Huidige vergunnings situatie	8
1.5. Vergunningplicht	9
1.6. Bevoegd gezag.....	9
1.7. Bestemmingsplan	9
1.8. Beoordeling van de aanvraag.....	9
1.9. Procedure	9
1.10. Advies en verklaring van geen bedenkingen.....	10
1.11. Wet natuurbescherming	10
2. Inhoudelijke overwegingen voor het bouwen van een bouwwerk.....	11
2.1. Inleiding.....	11
2.2. Toetsing.....	11
2.3. Conclusie	11
3. INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN VOOR Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	12
3.1. Inleiding.....	12
3.2. Toetsing.....	12
3.3. Strijdigheden	14
3.4. Binnenplanse afwijking	14
3.5. Conclusie	15

VOORSCHRIFTEN

1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1.1 Algemeen

- 1.1.1 Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening van de gemeente Maashorst en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- 1.1.2 De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- 1.1.3 Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- 1.1.4 Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven wanneer dat niet gereed gemeld is bij het bouwtoezicht en/of niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

1.2 Bouwbesluit

- 1.2.1 Op grond van afdeling 8.1 Bouwbesluit dienen onveilige situaties en hinder tijdens het uitvoeren van de bouw voorkomen te worden.

1.3 Meldingsplicht

- 1.3.1 U dient minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden (met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden) contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. U kunt daarvoor een e-mail sturen naar toezichtbouwen@odzob.nl met onderwerp "start bouw". In de mail verzoeken wij u de geplande startdatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden. De toezichthouder bouwen zal daarna contact met u opnemen om aanvullende afspraken te maken over de uit te voeren bouwcontroles.
- 1.3.2 U dient op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. U kunt daarvoor een e-mail sturen naar toezichtbouwen@odzob.nl met onderwerp "bouw gereed". In de mail verzoeken wij u de einddatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.

1.4 Nog in te dienen gegevens en bescheiden

- 1.4.1 Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij Omgevingsdienst Brabant Noord worden ingediend door te mailen naar info@odbn.nl. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:
- wapeningstekeningen van de verdiepings- en dakvloer.
 - Berekening en tekeningen prefab onderdelen.

OVERWEGINGEN

1. PROCEDURELE ASPECTEN

1.1. Gegevens aanvrager

Op 29 september 2023 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Van Berkel Biomassa & Bodemproducten B.V. voor het plaatsen van een nieuwbouw kantoor- en bijeenkomstfunctie binnen het bedrijf gelegen aan de Mariniersstraat 4, 5405 BG te Uden.

De aanvraag is op ons verzoek aangevuld op 7 december 2023, 12 september 2024 en 2 oktober 2024.

1.2. Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd, is als volgt te omschrijven: Het plaatsen van een nieuwbouw kantoor- en bijeenkomstfunctie. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om vergunning. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

1.3. Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende delen (de stukken die met een 'X' zijn gemarkeerd zijn later vervangen door een aanvulling en maken geen deel uit van de aanvraag):

Ingediend op 29 september 2023

- Aanvraagformulier met OLO-nummer 8087719;
- Bijlage_1_Tekening DO-110.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_2_Tekening DO-000.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_3_Memo indeling inrichting.pdf, d.d. 27-09-2023;
- Bijlage_4_Mos sondering weegbrug en zinkput.pdf, d.d. 17-02-1997;
- Bijlage_5_Tekening DO-800.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_6_Tekening DO-900.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_7_Tekening Fundering begane grondvloer eerste verdieping.pdf, d.d. 21-09-2023;
- Bijlage_8_Tekening DO-101.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_9_Tekening DO-100.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_10_Tekeninglijst 23201.pdf, d.d. 27-09-2023;
- Bijlage_11_Hoofdberekening VL23201BER-001-P02.pdf, d.d. 25-09-2023;
- Bijlage_12_Tekening DO-801.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_13_Geotechnisch onderzoek.pdf, d.d. 07-07-2014;
- Bijlage_14_Uitgangspunten constructie VL232301UPD-000-P03.pdf, d.d. 25-09-2023;
- Bijlage_15_Tekening DO-300.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_16_Waterbergingsberekening.pdf, d.d. 20-09-2023;
- Bijlage_17_Beng- en MGG- berekening.pdf, d.d. 22-09-2023;
- Bijlage_18_Kleur-materialenstaat exterieur.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_19_Tekening aanzichten.pdf, d.d. 21-09-2023;
- Bijlage_20_Tekening DO-400.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_21_Tekeninglijst definitief.pdf, d.d. 29-09-2023;
- Bijlage_22_Verkennend bodemonderzoek-RAP V1.pdf, d.d. 30-08-2023;
- Bijlage_23_W07 Activiteiten G.pdf, d.d. 28-09-2023;

Ingediend op 8 november 2023

- X Bijlage_24_Bestemmingsplantoets Mariniersstraat 4 Uden.pdf, d.d. 08-11-2023;

Ingediend op 7 december 2023

- Bijlage_25_Tekening bouwbesluit.pdf, d.d. 05-12-2023;
- Bijlage_26_Aanvraag omgevingsvergunning milieuneutraal.pdf, d.d. 6-12-2023;
- Bijlage_27_Tekening VL23201 101 Maatvoering wapening fundering.pdf, d.d. 5-12-2023;
- Bijlage_28_Notitie bij aanvraag.pdf, d.d. 7-12-2023;
- Bijlage_29_Hoofdberekening wapening fundering.pdf, d.d. 5-12-2023;

Ingediend op 12 september 2024

- Bijlage_30_DSO-formulier 2024091101626 Natuur 2000.pdf, d.d. 11-09-2024;
- Bijlage_31_Brief met reactie op verzoek om aanvullingen.pdf, d.d. 12-09-2024;

Ingediend op 2 oktober 2024

- Bijlage_32_Memo ruimtelijke onderbouwing.pdf, d.d. 26-09-2024.

1.4. Huidige vergunnings situatie

Voor het bedrijf zijn eerder de onderstaande vergunningen en/of ontheffingen verleend dan wel meldingen geaccepteerd:

Soort	Datum	Kenmerk	Onderwerp
Omgevingsvergunning (Revisievergunning)	15 juli 2013	C2123784/3433495	<ul style="list-style-type: none"> • Het verwerken van groenafval met behulp van een biologisch proces tot compost/composteerproducten en het mechanisch be- en verwerken van groenafval tot biomassa; • het innemen van grond tot en met categorie industrie en kleine partijen grond van onbekende kwaliteit; • het verwerken van niet organische reststromen uit de tuinbouw en de verwerking van composteerbaar tuinafval (met en zonder kunststof touw); • het specifiek verwerken van niet organische reststromen uit de tuinbouw en de verwerking van composteerbaar tuinbouwafval; • de mogelijkheid voor het uitvoeren van proefnemingen; • de tijdelijke opslag van biomassa voor een verbrandingsinstallatie; • de opslag van dieselolie
Omgevingsvergunning (Milieuneutrale verandering)	17 oktober 2014	C2155330/3681575	<ul style="list-style-type: none"> • De uitbreiding met een installatie voor de milde extractie van gras- en bladachtige biomassa op waterbasis tot vezels en sapconcentraten en het mechanisch drogen van de vezels afkomstig uit de installatie voor milde extractie op waterbasis; • het verruimen van de openingstijden- en bedrijfstijden; • het veranderen van de opslaglocaties; • het veranderen van de waterhuishouding; • het uitbreiden van het aantal producten dat op het bedrijf wordt geproduceerd; • de plaatsing van een compact transformatorstation; • een gewijzigde bouwaanvraag voor de hal.
Omgevingsvergunning (Milieuneutrale verandering)	2 juni 2015	11286-16923	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding van de EURAL-codering dat binnen het bedrijf geaccepteerd mag worden.
Omgevingsvergunning (Ambtshalve wijziging)	27 juni 2018	-	<ul style="list-style-type: none"> • Actualisering van de omgevingsvergunning ter beperking van het energieverbruik.
Omgevingsvergunning (Vellen van houtopstand)	4 september 2018	Z/076382	<ul style="list-style-type: none"> • Kappen van twee bomen.
Omgevingsvergunning (Ambtshalve wijziging)	29 november 2018	Z/068488	<ul style="list-style-type: none"> • Actualiseren van de omgevingsvergunning aan de LAP 3.
Omgevingsvergunning (Bouwen)	15 juli 2020	Z/122160	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwen van een open velschuur/overkapping.
Omgevingsvergunning (Milieu)	14 mei 2021	Z/079627	<ul style="list-style-type: none"> • Scheiden afvalwater bioraffinage en overige afvalwater. • Wijzigen lozingsnormen.
Ambtshalve wijziging	12 mei 2022	Z/165880	<ul style="list-style-type: none"> • Ambtshalve wijziging van voorschriften

1.5. Vergunningplicht

Het betreft een bedrijf waartoe een IPPC-installatie behoort genoemd in Bijlage I, categorie 5.3.b. i van de Richtlijn industriële emissies (Rie). Om die reden is op grond van artikel 2.1, tweede lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) sprake van een vergunningplichtig bedrijf.

1.6. Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd gezag voor het bedrijf. Dit volgt uit artikel 2.4, tweede lid van de Wabo juncto artikel 3.3 eerste lid van het Bor, op grond van de activiteiten van het bedrijf, genoemd in Bijlage I onderdeel C categorie 28.4 van het Bor. Daarnaast betreft het een bedrijf waartoe een IPPC-installatie behoort genoemd in Bijlage I, categorie 5.3.b. i) van de Richtlijn industriële emissies (Rie)

1.7. Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan Goorkens-Hoogveld geldt (vastgesteld op 3 april 2013), op gronden die zijn bestemd voor 'Bedrijf - Composteerbedrijf' en 'Bedrijventerrein'. Het project voldoet niet aan de bouw- en gebruiksregels van dit bestemmingsplan met de bestemming 'Bedrijventerrein'.

1.8. Beoordeling van de aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager op 13 november 2023 in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 8 december 2023 de aanvraag aan te vullen.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 7 december 2023. Na ontvangst van de aanvullende gegevens hebben wij de aanvraag opnieuw getoetst op volledigheid. In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager op 28 december 2023 in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 5 januari 2023 de aanvraag aan te vullen. Op 2 januari heeft de aanvrager ons verzocht om de termijn voor het aanleveren van de aanvullende gegevens te verlengen tot 1 februari 2024. In een brief op 3 januari 2024 zijn wij akkoord gegaan met het verzoek om uitstel tot 1 februari 2024. Op 10 januari 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de heer Van Berkel en de heer Lenssen van de ODBN. Naar aanleiding hiervan heeft de aanvrager op 26 januari 2024 per e-mail verzocht de beslistermijn op te schorten met een half jaar, tot 1 augustus 2024. In een brief op 30 januari 2024 zijn wij akkoord gegaan met het verzoek om uitstel tot 1 augustus 2024. Op 19 juli 2024 heeft de aanvrager ons per brief verzocht om de termijn voor het aanleveren van de aanvullende gegevens te verlengen tot 1 februari 2025. In een brief op 24 juli 2024 zijn wij niet akkoord gegaan met het verzoek om uitstel tot 1 februari 2025, maar hebben wij de termijn verlengd tot 13 september 2024.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12 september 2024. Na ontvangst van de aanvullende gegevens hebben wij de aanvraag opnieuw getoetst op volledigheid.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag met de aanvullende gegevens voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen. De termijn voor het nemen van het besluit is 281 dagen opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld.

1.9. Procedure

Deze ontwerpbeschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Nu deze uitzonderingsgrond zich niet voordoet hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag.

De aanvraag is op 29 september 2023 ingediend als een reguliere procedure. Op 28 december 2023 hebben wij u per brief geïnformeerd dat de procedure, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, is omgezet naar een uitgebreide procedure vanwege de aangehaakte natuurtoestemming. Op 11 september 2024 heeft u een DSO-formulier ingediend met daarin een aparte aanvraag voor Natura 2000-activiteit. Hoewel de natuurtoestemming (Wnb) nu niet langer van toepassing is, blijft de uitgebreide procedure gehandhaafd, gelet op het verloop van de procedure.

1.10. Advies en verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 van de Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de gemeente Maashorst toegezonden:

Zij hebben het volgende advies uitgebracht:

Vanuit het oogpunt van planologie zijn er op voorhand geen zwaarwegende bezwaren tegen het voorgenomen plan. Het perceel is reeds bestemd als bedrijventerrein en bebouwing is toegestaan. Het realiseren van een kantoor valt niet onder zware bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is het perceel reeds aangekocht door de initiatiefnemer.

1.11. Wet natuurbescherming

Op 11 september 2024 is een aparte aanvraag voor Natura 2000-activiteit aangevraagd. De Natura 2000-activiteit is hierdoor losgekoppeld en wordt behandeld in een aparte vergunningaanvraag op grond van de Omgevingswet.

2. Inhoudelijke overwegingen voor het bouwen van een bouwwerk

2.1. Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

2.2. Toetsing

2.2.1. Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

2.2.2. Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Maashorst. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

2.2.3. Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Goorkens-Hoogveld' is vastgesteld. Het bouwplan ligt op gronden met de bestemming "Bedrijf - Composteerbedrijf" (artikel 3) en "Bedrijventerrein" (artikel 5).

De aangevraagde activiteit is in strijd met de bestemming "Bedrijventerrein". Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij medewerking mogelijk is. Onder verwijzing naar hoofdstuk 3 'Inhoudelijke overwegingen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10 en 2.12, eerste lid van de Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

2.2.4. Welstand

Het bouwplan ligt in welstandsvrij gebied en hoeft niet te worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de welstandnota van de gemeente Maashorst. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

2.3. Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze ontwerpbeschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

3. INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN VOOR HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

3.1. Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

3.2. Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor:

- Het bestemmingsplan “Goorkens - Hoogveld” is vastgesteld. Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen. Het bouwplan ligt op gronden met de bestemming “Bedrijf - Composteerbedrijf” (artikel 3) en “Bedrijventerrein” (artikel 5).
- Het kantoor wordt gedeeltelijk gebouwd op het perceel met de bestemming “Bedrijf-Composteerbedrijf”. Binnen deze bestemming is een composteerbedrijf toegestaan. Zowel het gebruik als het bouwen zijn niet in strijd met het bestemmingsplan.
- Het kantoor wordt gedeeltelijk op het perceel met de bestemming “Bedrijventerrein”. Binnen deze bestemming is een composteerbedrijf niet toegestaan. Daarnaast is bouwen alleen toegestaan voor de bedrijven die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Zowel het gebruik als het bouwen zijn in strijd met het bestemmingsplan.

Algemeen planologisch huidig bestemmingsplan - bestemming “Bedrijf – Composteerbedrijf”

- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Goorkens - Hoogveld”.

- Het bouwplan ligt op gronden met de bestemming “Bedrijf - Composteerbedrijf” (artikel 3)

- Deze gronden zijn bestemd voor:

a een composteerbedrijf;

b opslag van bouw-, bestratings- en rioleringsmaterialen;

c een milieustraat voor het inzamelen en storten van afval van particulieren.

Artikel 3.2 (bestemingsplan) **Bouwregels**

3.2.1. Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken;

b Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 20%.

- Perceel is 23.350m²

- Bebouwd oppervlak wordt circa 1.400m²

- Het bebouwingspercentage is circa 5%

3.2.2. Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding

‘maximale bouwhoogte (m)’ --> toegestane bouwhoogte: max. 10m. Geplande bouwhoogte: 3,7m. --

> akkoord

b Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen geldt de situeringseis, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situeringseis	Eis
minimale afstand tot één zijdelingse perceelsgrens	5 m

Hier is aan getoetst en hier wordt aan voldaan.

Algemeen planologisch huidig bestemmingsplan - bestemming "Bedrijventerrein"

- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Goorkens - Hoogveld".

- Het bouwplan ligt op gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" (**artikel 5**)

- Deze gronden zijn bestemd voor:

bedrijven en bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:

4 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.2' bedrijven uit de milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 zijn toegestaan;

- Bouwen is uitsluitend toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving genoemde bedrijven

Artikel 5.2 (bestemmingsplan) Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken;

b Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 20% en niet meer bedragen dan 70%;

c De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m².

5.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' --> toegestane bouwhoogte: max. 10m.

b In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

c Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen geldt de situeringseis, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situeringseis	Eis
minimale afstand tot één zijdelingse perceelsgrens	5 m

Artikel 14.1 (bestemmingsplan) Geluidzone - industrie 50 dB(A)

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie 50 dB(A)' mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

Artikel 14.3 (bestemmingsplan) Luchtvaartverkeerzone

14.3.1 Luchtvaartverkeerzone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

Artikel 14.4 (bestemmingsplan) Vrijwaringszone - radarverstoringgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 56 m + NAP. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 56 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

Hier is aan getoetst en hier wordt deels aan voldaan. Onderstaand zijn de strijdigheden opgenomen.

3.3. Strijdigheden

De aangevraagde activiteit is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan "Goorkens - Hoogveld".

1. Bouw van een kantoor. Dit gebouw is in strijd met het bestemmingsplan, omdat voor de bestemming "Bedrijventerrein" op grond van artikel 5 van het bestemmingsplan alleen bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in de bijlage staat van bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.2 'bedrijven uit de milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 zijn toegestaan. Het composteerbedrijf is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Bouwen van een kantoor. Dit gebouw is in strijd met het bestemmingsplan, omdat voor de bestemming "Bedrijventerrein" op grond van artikel 5 van het bestemmingsplan bouwen alleen is toegestaan voor de in het in de bestemmingsomschrijving genoemde bedrijven. Het composteerbedrijf is hier niet toegestaan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

1. de aangevraagde activiteit in lijn is met de in "Goorkens - Hoogveld" opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
2. een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst.

3.4. Binnenplanse afwijking

Het is mogelijk om voor de volgende strijdigheden medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1 van de Wabo en artikel 5.5 van het bestemmingsplan "Goorkens - Hoogveld" Afwijken van de gebruiksregels.

Artikel 5.5 Afwijken van de gebruiksregels.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in lid 5.1 sub a, en bedrijven toestaan die niet voorkomen in de bij deze regels behorende **staat van bedrijfsactiviteiten**, met dien verstande dat:
 - 1 deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving, voor zover deze activiteiten passend zijn binnen het karakter van het gebied, gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
 - 2 de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan of kunnen ontstaan voor het woonmilieu;
 - 4 de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig wordt of kan worden beïnvloed, waarbij getoetst moet worden aan de parkeernormen zoals geregeld in lid 13.1;

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 17, lid 17.1 van het bestemmingsplan "Goorkens - Hoogveld"(stedenbouwkundig en beeldkwaliteit/ milieukwaliteit/ verkeersveiligheid/ sociale veiligheid/ brandveiligheid/ woon- en leefklimaat/ parkeren).

Hier is aan getoetst en hier wordt aan voldaan. Het betreft hier immers slechts het bouwen van een kantoor voor een bedrijf, dat past binnen de omgeving met een toegelaten milieucategorie.

Het is alleen niet opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. De gevolgen zijn derhalve minimaal.

Noodzaak nieuwbouw kantoor

“De nieuwbouw wordt gerealiseerd omdat de units die er nu staan niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. Door nieuwbouw te realiseren kunnen de eisen m.b.t. arbo, veiligheid, duurzaamheid, isolatie, kantinefaciliteiten, persoonlijke verzorging etc. naar de eisen van deze tijd worden gebracht. Door een afspraak met de burens (Van Kaathoven) is de perceelscheiding verbeterd betreffende o.a. brandveiligheid en is tevens een logische plek gecreëerd voor de geplande nieuwbouw. Zonder gebruik te maken van het voormalige stukje terrein van de burens, is er onvoldoende ruimte (diepte) om deze kantoorfaciliteit daar te kunnen realiseren. Nieuwbouw op deze plek is noodzakelijk om aan de onderstaande voorwaarden te kunnen voldoen:

1. Dicht bij de toegang van de locatie te zijn zodat men zich direct kan melden bij binnenkomst.
2. Dicht bij de toegang van de locatie, zodat er controle is wie er het terrein op komt en mensen en voertuigen niet onnodig over het terrein gaan zwerven waar met groot materieel gewerkt wordt met het oog op veiligheid.
3. Dicht bij de weegbrug zodat looplijnen voor de chauffeurs vanaf de weegbrug logisch en kort zijn i.v.m. veiligheid.
4. Dicht bij de weegbrug waar de acceptatie en controle van de inkomende stromen plaatsvindt met overzicht over het hart van het terrein.
5. Het behouden van de huidige terreinindeling met gescheiden logistiek en zonerings t.b.v. acceptatie en verwerking.
6. Goed zicht op de losplek voor groenstromen van particulieren die we namens gemeente Maashorst accepteren.

Vanuit planologie zijn er geen overwegende bezwaren tegen het voornemen. Hier is reeds bedrijventerrein bestemd en bebouwing toegestaan. Het realiseren van een kantoor is geen zware bedrijfsactiviteit. Het perceel is ook al gekocht door initiatiefnemer.

3.5. Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.