

Ontwerp-omgevingsvergunning

Besluit d.d. <besluitdatum>

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het vergroten van een bedrijfspand en het gebruiken van – voor verkeer bestemde – gronden als bedrijfsterrein.

Activiteiten : - Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

Projectadres : Nijverheidsweg 9, 7221CK Steenderen
Gedeelten Nijverheidsweg en Dr. Alfons Ariënsstraat Steenderen
Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, Sectie O, Nummer 2346
Gemeente Steenderen, Sectie O, Nummer 2345
Gemeente Steenderen, Sectie V, Nummer 413 gedeeltelijk
Gemeente Steenderen, Sectie V, Nummer 437 gedeeltelijk
Gemeente Steenderen, Sectie V, Nummer 535 gedeeltelijk
Gemeente Steenderen, Sectie O, Nummer 2337
Gemeente Steenderen, Sectie O, Nummer 2338 gedeeltelijk
Gemeente Steenderen, Sectie O, Nummer 2339

Ontvangst aanvraag : 28 april 2017
Kenmerk : 2017-0925

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- de volgende stukken die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online:
 - fotos.pdf
 - stat-ber-Baltes-Hal.pdf
 - 2947199_1493367605107_publiceerbareaanvraag.pdf
 - stat-ber-Baltes-Kantoor.pdf
 - Machtiging.pdf
 - Bodemonderzoek.pdf
 - Ruimtelijke-onderbouwing-Baltes.pdf
 - Brf-samenwerkingsovk.pdf
 - Aanvraagformulier_RO.pdf
 - Brandveiligheid.pdf
 - Bouwbesluit.pdf
 - NL-IMRO-1876-OV036-ON01_RO.pdf
 - NL-IMRO-1876-OV036-ON01_BijlagenRO.pdf
 - ak-ond-17-105r1.pdf
 - Melding_AIM-AANV.pdf
 - sonderingen-2017-654.pdf
 - Verk-bodemonderzoek.pdf
 - 2017-BO-BALTES_3-3-aanv.pdf
 - 2017-BO-BALTES_1-2-aanv.pdf
 - Terreinindeling-aanv.pdf

- 2017-BO-BALTES_2-2-aanv.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Handelen in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder c)

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art.3.2).

Overwegingen

Voor de betreffende weggedeelten en het perceel Nijverheidsweg 9 is van kracht het bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" (vastgesteld 31 maart 2016; inwerkinggetreden 26 mei 2016; onherroepelijk 10 november 2016). Het plan in de aanvraag voldoet op de volgende punten niet aan de regels van dit bestemmingsplan:

- aan de weggedeelten is de bestemming "Verkeer" (artikel 30) toegekend, waarbinnen slechts wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair e.d. zijn toegelaten. Het gebruik voor bedrijfsdoeleinden is binnen deze bestemming niet toegestaan (artikel 30);
- de geplande nieuwe bedrijfshal op het perceel Nijverheidsweg 9 komt buiten het bouwvlak, zoals dat is aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit is in strijd met het bepaalde in artikel 11.2.2 sub a;
- de hoogte van de geplande bedrijfshal (12,5 m¹) is groter dan de in artikel 11.2.2 sub b van de bestemmingsregels toegelaten hoogte (10 m¹; met binnenplanse afwijking 11 m¹);
- met de geplande uitbreiding van de bedrijfsgebouwen wordt op het perceel Nijverheidsweg 9 het maximum bebouwingspercentage in artikel 11.2.2 sub d overschreden;
- de geplande uitbreiding van bedrijfsbebouwing op het terrein heeft een tekort aan ruimte voor parkeervoorzieningen tot gevolg, waardoor binnen het bestaande bedrijfsperceel Nijverheidsweg 9 niet kan worden voldaan aan de geldende parkeeropgave in artikel 11.1.2 sub h en artikel 47.2.

In het bestemmingsplan zijn geen toereikende afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de gewenste ontwikkeling. In beginsel is daarom voor de realisatie een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro noodzakelijk en/of een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o Wabo.

De bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing 'RO Nijverheidsweg / Dr. A. Ariënsstraat Steenderen' (documenten 'NL-IMRO-1876-OV036-ON01_RO.pdf' en 'NL-IMRO-1876-OV036-ON01_BijlagenRO.pdf') toont aan dat er met de voorgestelde herontwikkeling sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening omdat:

- de voorgestelde herontwikkeling en uitbreiding van bedrijfsgebouwen op het perceel Nijverheidsweg 9 past in de ter plaatse aanwezige ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein Steenderdiek;
- op het bedrijfsperceel Nijverheidsweg 9 in de voorgestelde planopzet, waarin het bedrijfsterrein en de bebouwing in oostelijke richting wordt uitgebreid, voldoende

buitenruimte resteert voor realisatie van het (volgens de gemeentelijke parkeernormen) vereiste aantal parkeerplaatsen;

- de bouwhoogte van de nieuwe bedrijfshal (12,5 m¹) ruimtelijk acceptabel is gelet op de bouwhoogte van 15 m¹ op het aangrenzende bedrijfsterrein van Aviko en van 10 m¹ op de rest van het aansluitende bedrijventerrein Steenderdiek;
- door de uitbreiding van het bedrijfsperceel Nijverheidsweg 9 aan het maximale bebouwingspercentage van 60% (met afwijking 66%) kan en zal worden voldaan;
- de afstand van de nieuwe bedrijfsbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens niet wijzigt ten opzichte van de afstand tussen de bestaande bebouwing en die perceelsgrens;
- het bedrijf blijft binnen de geldende milieucategorie.

De gemeenteraad heeft, gelet op artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor, bij besluit van 29 juni 2017 nr. 0000075787\Raad-00240/15 verklaard voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o Wabo voor deze aanvraag mits:

1. er geen belemmeringen bestaan voor onttrekking van de weggedeelten aan de openbaarheid;
2. de handhaving van de laanbomen langs de Dr. A. Ariënsstraat als voorschrift aan de omgevingsvergunning wordt verbonden.

In overeenstemming met het raadsbesluit van 29 juni 2017 worden daarom aan de afwijking van het bestemmingsplan de in de bijlage opgenomen voorschriften verbonden (onderdeel Handelen in strijd met regels RO; voorschriften 1 t/m 3).

Bouwen van een bouwwerk

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over het bouwen van een bouwwerk en het bouwwerk niet is aangewezen in een categorie waarvoor geen vergunning is vereist (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor) art 2.3)

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en hoofdstuk 2).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat uw aanvraag voldoet aan:

- de redelijke eisen van welstand. Op 7 juni 2017 heeft de Commissie Welstand-Monumenten advies uitgebracht over de gevraagde omgevingsvergunning. Uit de beoordeling blijkt dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Bronckhorst (Wabo art. 2.10, lid 1 onder d). De gemeente heeft geen redenen om af te wijken van het advies van de Commissie Welstand-Monumenten.
- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening.

Voorschriften

In het Bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften opgenomen die van toepassing zijn bij het bouwen van een bouwwerk. Deze voorschriften zijn te raadplegen via www.overheid.nl.

Een groot gedeelte van deze voorschriften zijn rechtstreeks werkend voor degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren. Wij verzoeken u de onderstaande voorschriften bij degene die de bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren onder de aandacht te brengen:

- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 1).
- Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 2)

U kunt de kennisgeving start- en eind bouw online doorgeven. U vindt de formulieren op de website www.Bronckhorst.nl (product omgevingsvergunning, stap 5).

U kunt de kennisgeving ook telefonisch doorgeven via telefoonnummer (0575) 75 02 50.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag is leges verschuldigd. In de legesverordening is het tarief vastgesteld op:

Buitenplanse afwijking (art 2.12 eerste lid, onder a, onder 3e van de Wabo)	€ 7.476,00
Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie industrie	€ 14.410,00
Totaal Leges	€ 21.886,00

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Beroep

Bent u het niet eens met deze beslissing op bezwaar? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030 6800 EM Arnhem een beroepschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

1. uw naam en adres
1. de datum
2. een kopie van het besluit waartegen u beroep aantekent
3. redenen voor het beroep
4. uw handtekening

Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland een voorlopige voorziening en/of schorsing van het besluit vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw beroep, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Kopie aan:
Archief

Bijlagen:

- Voorschriften
- Raadsvoorstel en -besluit d.d. 29 juni 2017_Verklaring van geen bedenkingen

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2017-0925

Handelen in strijd met regels RO

1. De gedeelten van de Nijverheidsweg en de Dr. A. Ariënsstraat mogen pas voor bedrijfsdoeleinden ingebruikgenomen worden indien en nadat deze weggedeelten onherroepelijk aan de openbaarheid zijn onttrokken en notarieel door de gemeente aan de beoogde gebruikers zijn overgedragen.
2. De bouw van de nieuwe bedrijfshal op het perceel Nijverheidsweg 9 mag pas starten indien en nadat de gedeelten van de Nijverheidsweg en de Dr. A. Ariënsstraat onherroepelijk aan de openbaarheid zijn onttrokken en notarieel door de gemeente aan de beoogde gebruikers zijn overgedragen.
3. De laanbomen langs de Dr. A. Ariënsstraat dienen te worden gehandhaafd.

Bouwen

4. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar ter inzage worden gegeven:
 - a. de omgevingsvergunning, met bijbehorende tekeningen;
 - b. andere vergunningen en vrijstellingen;
 - c. het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
6. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
 - b. (indien nodig) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
7. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c. het plaatsen van staalconstructies;
 - d. het storten van beton.
8. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.