

# Besluit Omgevingsvergunning activiteit afwijking bestemmingsplan en beschikking ‘geen mer’

## Omschrijving

De nieuwbouw van een distributiecentrum op Stichtsekan, kadastraal bekend Almere, sectie D, nrs 162, 184, 185, 189 (allen deels).

## Type aanvraag

Wabo afwijken en bouwen, uitgebreid

## Kenmerk afwijken

SBA 192443

***Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...) (artikel 2.1, lid 1, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).***

## Inleiding

Bedrijf Lidl heeft op 29 mei 2019 een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een distributiecentrum op Stichtsekan te Almere.

## Toelichting

Op grond van artikel 2.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een algemene maatregel van bestuur (AMvB) of met een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo). Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

## Overwegingen

### *Inleiding*

Lidl wil een nieuw distributiecentrum bouwen van 55.000 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 20 m. In het gebouw komen bijbehorende kantoren van ca 2.700 m<sup>2</sup>. Er is in de aanvraag ook opgenomen een uitbreiding van 10.000 m<sup>2</sup> tot 40 m hoog en een andere uitbreiding van 6.000 m<sup>2</sup>. De locatie ligt in het bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Stichtsekan’ uit 2006. Daarin is het bestemd voor ‘bedrijfsdoeleinden logistiek, uit te werken bedrijfsdoeleinden hoogwaardig, verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen en water’. Het gewenste distributiecentrum past niet in de bestemmingen verkeersdoeleinden, groendoeleinden en water.

### *Motivering*

Het huidige bestemmingsplan uit 2006 gaat uit van het toen bedachte stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is door voortschrijdend inzicht niet meer actueel. Het nieuwbouwplan van Lidl is in overleg met Lidl en gemeente ontwikkeld en voldoet aan de huidige stedenbouwkundige inzichten. Uit de goede ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente Almere heeft een dringende behoefte aan deze ontwikkeling, omdat de nieuwbouw bijdraagt aan de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein wat leidt tot nieuwe werkgelegenheid en de verdere doorontwikkeling van Stichtsekan. Dit bedrijventerrein is ook zeer geschikt voor een distributiecentrum, omdat het goed bereikbaar is, buiten de stadskern ligt en nabij hoofdinfrastructuur (snelweg A27).

Gelet op de door de aanvrager overlegde ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ kan worden ingestemd met de aanvraag.

### *Participatie*

De initiatiefnemer en gemeente hebben vooraf overleg gevoerd met het bestuur van de camping Chamavi die nabij (op zo’n 200 m afstand) de nieuwbouwlocatie ligt in het Cirkelbos. Er zal aan de

zijde van de camping een blinde gevel worden gerealiseerd zodat er geen zicht is op deze (natuuristen)camping.

Participatie vindt verder zoals gebruikelijk bij dit soort aanvragen plaats door een ieder de gelegenheid te geven om tijdens de periode van ter inzage legging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zullen, indien ze worden ingediend, bij de besluitvorming worden meegewogen.

#### *Vooroverleg*

Het wettelijk verplicht vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro heeft geleid tot een aantal reacties (onder andere waterschap, brandweer en provincie). Deze hebben niet tot grote aanpassingen van de goede ruimtelijke onderbouwing geleid.

#### *Raad*

Een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, mag op grond van artikel 6.5, lid 1 Bor niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad van Almere heeft bij besluit van 17 oktober 2019 (RV-63/2019) de regeling Categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist vastgesteld.

Voorliggend besluit betreft een aanvraag van voor deze regeling. Voor deze aanvraag geldt daarom het besluit van 6 januari 2011 (RV-91/2010) waarbij het standpunt is ingenomen dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft hieraan de eis van een 'voorhangprocedure' verbonden. Dit houdt in dat de raad – parallel met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit – in de gelegenheid wordt gesteld de aanvraag te agenderen voor bespreking met het college. Voorwaarde hiervoor is dat dit verzoek wordt ingediend door ten minste een vijfde, doch minimaal acht, van de raadsleden en binnen een termijn van drie vergaderweken nadat het college de raad schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Op 27 augustus 2019 heeft het college van Almere ingestemd met het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunningen. De gemeenteraad is op 2 september 2019 via een raadsbrief op de hoogte gesteld van het ontwerpbesluit. De gemeenteraad heeft gedurende de voorhangprocedure niet verzocht om de aanvraag te agenderen voor bespreking met ons college.

#### *Ter inzage*

De terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning is bekend gemaakt op 15 november 2019 in de Staatscourant en op <http://gemeentebld.almere.nl>.

Vanaf 15 november 2019 tot en met 20 januari 2020 (zes weken + 3 weken verlenging ) heeft het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend door de aanvrager zelf. De zienswijze betrof de door de omgevingsdienst gestelde eisen rondom de opslag van Lit-on batterijen. Na intensief overleg tussen brandweer, omgevingsdienst en aanvrager is besloten dat wordt afgezien van de opslag van li-on energiedragers op de planlocatie. Er zijn naar onze mening geen omstandigheden of belangen die zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase.

#### *Exploitatieplan*

Volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is niet nodig indien het kostenverhaal anders is geregeld. Het kostenverhaal is in dit geval geregeld via de gronduitgifte.

#### *Digitaal*

De mededeling van een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, moet beschikbaar worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'omgevingsvergunningen' in IMRO2012 en STRI2012. De gemeente Almere zal aan het elektronisch beschikbaar stellen van deze mededeling voldoen.

### **Beschikking vormvrije mer beoordeling**

Op grond van de ingediende aanmeldnotitie, opgenomen in de GRO, rekening houdend met de kenmerken, plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect én vergeleken met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., zijn de effecten van het plan dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijke milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### **Besluit**

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten:

1. medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking van de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Stichtsekant', als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het realiseren van een distributiecentrum op een perceel op Stichtsekant (ongenummerd), een en ander zoals weergegeven op de bij de aanvraag gevoegde bescheiden.
2. In te stemmen met de conclusie dat geen MER nodig is.
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

*Bijlagen:*

*- goede ruimtelijke onderbouwing*