

# Besluit afwijking bestemmingsplan

## Activiteit planologische regeling

### Omschrijving

Het realiseren van een distributiecentrum op bedrijvenpark Stichtsekant

### Type aanvraag

Wabo afwijken en bouwen, uitgebreid

### Kenmerk afwijken

204536

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

### Inleiding

Op 17 november 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een distributiecentrum op bedrijvenpark Stichtsekant. Ter plaatse van de projectlocatie gelden de bestemmingsplannen 'Stichtsekant Noord' en 'Bedrijvenpark Stichtsekant'. Het distributiecentrum past niet binnen de regels van deze bestemmingsplannen. Er is daarom een Wabo-afwijkingprocedure nodig.

### 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

#### *Aanleiding*

U heeft een plan ingediend voor het realiseren van een distributiecentrum op bedrijvenpark Stichtsekant. De beoogde ontwikkeling betreft een twee-laags rechthoekig bouwvolume dat bestaat uit 5 zogenaamde warehouses (ook wel units genoemd), die elk bestaan uit een bedrijfshal, kantoorruimtes en ruimtes voor ondersteunende voorzieningen.

Ter plaatse van de projectlocatie geldt deels het bestemmingsplan 'Stichtsekant Noord'. Het plan is hiermee in strijd omdat het op minder dan 4 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd. Verder voldoet het plan aan de bouw- en gebruiksregels van dit bestemmingsplan.

Deels geldt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Stichtsekant'. Het distributiecentrum past niet binnen de gebruiksregels van dit bestemmingsplan. Ook wordt de bouwhoogte circa 14 meter, waar maximaal 12 meter is toegestaan.

#### *Ruimtelijke afweging*

Het distributiecentrum wordt gerealiseerd op een bedrijventerrein. Hoewel een distributiecentrum niet rechtstreeks past in het bestemmingsplan is deze functie is passend op de gevraagde locatie.

De overschrijding van de maximale bouwhoogte van 12 meter is ruimtelijk aanvaardbaar. Met een hoogte van 14 meter is de overschrijding beperkt. De gevraagde hoogte is goed inpasbaar op dit bedrijventerrein en is ruimschoots lager dan de 20 meter die in het aansluitende bestemmingsplan is toegestaan.

#### *Goede Ruimtelijke Onderbouwing*

De bovenstaande afwijkingen hebben geen negatief effect op de omgeving. In het kader van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd) zijn alle omgevingsaspecten onderzocht. De ontwikkeling is gewenst en is een passende invulling van dit bedrijventerrein.

#### *Participatie*

Met partijen op Stichtsekant is gesproken over een omgevingsplan dat voor Stichtsekant in voorbereiding is. Dit perceel maakt daar onderdeel van uit. Ook is het perceel afgestemd op dat van de burens aan de noordzijde (LIS/Hercuton).

#### *Vooroverleg*

In kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is een reactie ontvangen van het Waterschap. De reactie is in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

#### *De Raad informeren*

Op grond van artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) mag een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 26 september 2019 heeft de raad de regeling 'Categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist' vastgesteld. Deze is op 17 oktober 2019 in werking getreden. Het onderhavige bouwplan valt in categorie IV e van deze lijst en is conform artikel 4 uit dit besluit opgenomen in een overzicht van lopende aanvragen d.d. 23 maart 2021 waarop deze procedure van toepassing is. De Raad heeft geen gebruik gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid om voor dit project een vvgb te willen opstellen.

Op 20 april 2021 hebben wij ingestemd met het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunningen.

#### *Ter inzage*

De terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning is bekend gemaakt op 26 april 2021 in de Staatscourant en op <http://gemeentebld.almere.nl>.

Vanaf 27 april 2021 tot en met 7 juni 2021 (zes weken) lag het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage. Gedurende deze termijn is er een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om van medewerking af te zien.

#### *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.

#### **Besluit**

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten:

1. medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking van de regels van de bestemmingsplannen 'Stichtsekant Noord' en 'Bedrijvenpark Stichtsekant', als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het realiseren van een distributiecentrum.

#### *Bijlagen:*

- goede ruimtelijke onderbouwing
- reactienota zienswijzen