

Ruimtelijke onderbouwing

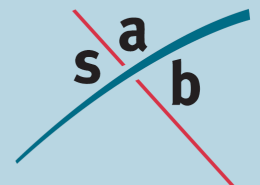
Bedrijventerrein Seingraaf, Groothandelshuis

Gemeente Duiven

Datum: 4 oktober 2016

Projectnummer: 150455

ID: NL.IMRO.0226.OVBTSeingraafGHH-VS01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectlocatie	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.1	Leeswijzer	5
2	Projectbeschrijving	6
3	Toetsing aan bestemmingsplan	8
3.1	Bestaande kader	8
3.2	Toetsing onderhavig project	9
3.3	Argumentatie afwijkingen	12
4	Uitvoerbaarheid	15
5	Samenvatting en conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een particuliere initiatiefnemer is voornemens om het zogenaamde 'Groothandelshuis' te vestigen op het nieuwe bedrijventerrein Seingraaf in Duiven. Dit Groothandelshuis betreft één gecombineerd bedrijfspand voor in totaal vier bedrijfsunits, waarin groothandelsbedrijven zullen worden gevestigd.

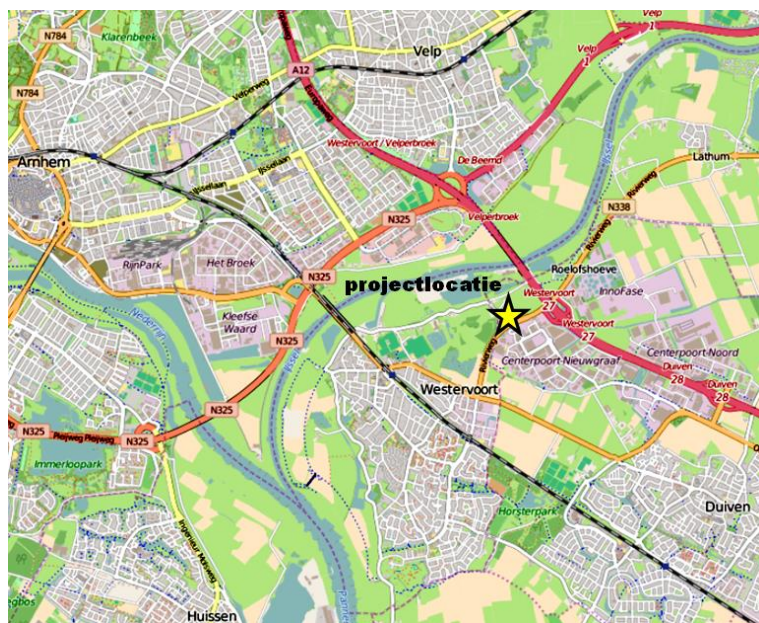
Aanleiding voor dit project is dat veel van de beoogde bedrijven momenteel op het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid (Hierna: Nieuwgraaf) een bedrijfsruimte huren en dat dit bestaande bedrijfsgebouw op korte termijn zal worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw voor een ander bedrijf. Om die reden zoeken de betreffende bedrijven een nieuwe vestigingslocatie.

Het voorliggende project voor het nieuwe Groothandelshuis past op grote lijnen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Seingraaf', dat op 2 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Duiven. Echter, op beperkte onderdelen is een beperkte afwijking geconstateerd van de bouwregels. Om die reden heeft de gemeente Duiven besloten een gefaseerde omgevingsprocedure te volgen: de eerste fase betreft de afwijking van het bestemmingsplan en hierna volgt als tweede fase de omgevingsvergunning voor het bouwen en de overige aspecten. In het kader van de eerste fase van de omgevingsvergunningprocedure is, omdat van het bestemmingsplan wordt afgeweken, een ruimtelijke onderbouwing vereist.

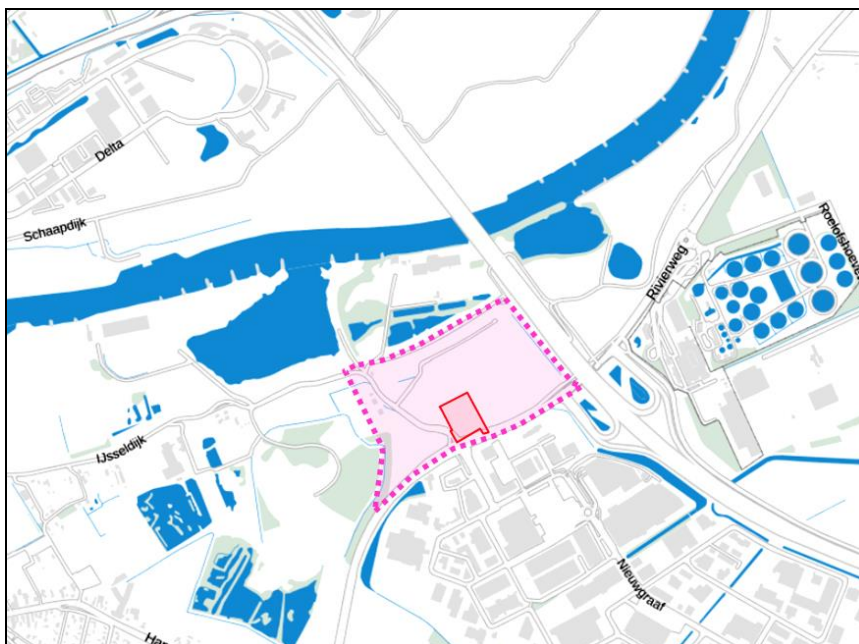
Onderhavige notitie vormt deze ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt vooral ingegaan op een verantwoording van de ondergeschikte afwijkingen op het bestemmingsplan.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie betreft het beoogde bedrijfsperceel van het Groothandelshuis op bedrijventerrein Seingraaf. Op navolgende kaarten is de locatie globaal aangeduid.



Globale aanduiding projectgebied op topografische kaart



Kaartbeeld met globale aanduiding bedrijventerrein Seingraaf (lichtpaars) en globale aanduiding besluitgebied (rood)

De exacte begrenzing van het projectgebied is op de projectkaart weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft 'Bedrijventerrein Seingraaf', dat op 2 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Duiven. Binnen dit bestemmingsplan is aan bedrijventerrein Seingraaf hoofdzakelijk de bestemming 'Bedrijventerrein' gegeven. Op onderstaande afbeelding is de locatie van onderhavig besluitgebied aangeduid.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met globale aanduiding besluitgebied (lichtpaarse contour)

Onderhavig plan (de realisatie van het Groothandelshuis) is in grote lijnen passend binnen dit bestemmingsplan, maar wijkt op enkele ondergeschikte punten af van de bouwregels. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de aspecten waarop het bestemmingsplan past en afwijkt binnen het bestemmingsplan.

1.1 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geconstateerde afwijkingen op het bestemmingsplan. Ook wordt gemotiveerd waarom goedkeuring wordt verleend aan deze kleine afwijkingen op het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 gaat kort in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen het beleid en de milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt afgesloten met een korte samenvatting en conclusie.

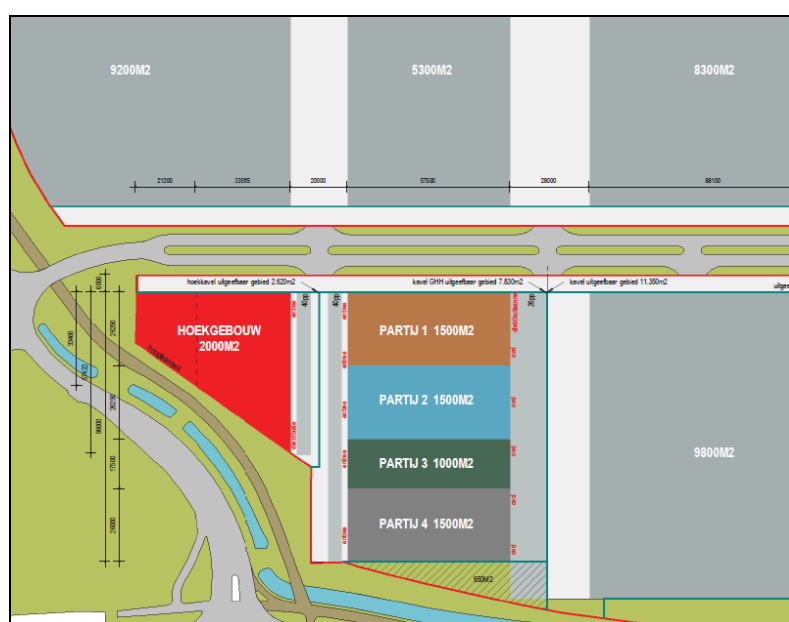
2 Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van het Groothandelshuis op het bedrijventerrein Seingraaf.



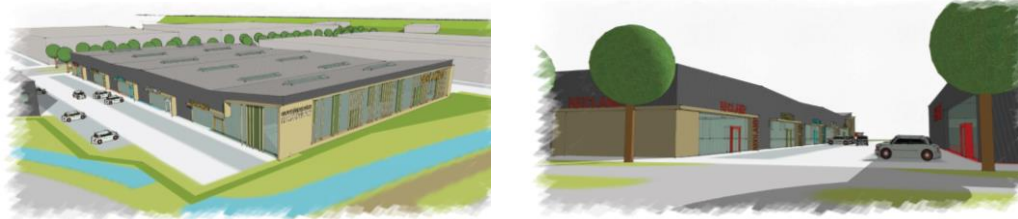
Aanduiding projectlocatie op bewerkte luchtfoto

De te vestigen bedrijven in het Groothandelshuis zijn in hoofdzaak bedrijven die momenteel gevestigd zijn in een bedrijfsgebouw op bedrijventerrein Nieuwgraaf. De huurcontracten lopen hier binnen enige termijn af, aangezien het plan bestaat dit bedrijfsgebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw voor een ander bedrijf. Om die reden moet voor de vier bedrijven nieuwe huisvesting gevonden worden, waaraan kan worden voldaan met de voorliggende locatie op Seingraaf. De te vestigen bedrijven betreffen in alle gevallen groothandelsbedrijven, die om die reden passen binnen het concept van het Groothandelshuis.



Globale indicatie van het inrichtingsplan voor het Groothandelshuis

De nieuwbouw betreft één bouwvolume, die zal worden opgedeeld in vier bedrijfsunits. Het totale bebouwde oppervlak is circa 5.500 m². Het totale brutovloeroppervlak is circa 7.000 m². De kavel is circa 8.500 m² groot. Het ruimtelijke plan gaat uit van een bedrijfsgebouw van circa 57 meter breed en circa 96 meter diep. Het gebouw zal een bouwhoogte krijgen van circa 8 meter, met een beperkte verhoging tot circa 10 meter ten behoeve van het representatieve front richting de Rivierenweg (de zuidkant). Ook richting de centrale ontsluitingsweg op het nieuwe bedrijventerrein (de noordkant) zal worden voorzien in een representatieve zijde.



Globale impressie van de nieuwbouw

Er zal aan drie zijden van het gebouw worden geparkeerd. Aan de westzijde is het belangrijkste deel van bezoekersparkeren beoogd. Dit parkeren kan mogelijk op termijn worden gecombineerd met het parkeren van een nog te realiseren bedrijf 'op de hoek' van het bedrijfsterrein. Op voorgaande kaart is deze locatie indicatief aangeduid met 'hoekgebouw'. Het betreft een volledig indicatieve aanduiding; er zijn vooralsnog geen concrete plannen voor de vestiging van een bedrijf op deze locatie en er zijn nog geen uitspraken gedaan over wat de situering en omvang van dit bedrijfsgebouw kan zijn.

Aan de noordzijde zal voorlangs het bedrijf eveneens kunnen worden geparkeerd, langs een 'inrit' die direct voor het bedrijfsgebouw langs loopt. Aan de oostzijde ten slotte is de expeditie beoogd alsmede het werknemersparkeren. Deze 'expeditiestrook' zal, indien mogelijk in het kader van duurzaam ruimtegebruik, worden gecombineerd met het bedrijf of de bedrijven, die later aan de oostzijde van het groothandelshuis worden gerealiseerd.

3 Toetsing aan bestemmingsplan

3.1 Bestaande kader

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Seingraaf' dat momenteel vigeert, is opgesteld op basis van een stedenbouwkundig ontwerp. In de toelichting is dit ontwerp toegelicht. Ook is het ontwerp nader voorzien van beeldkwaliteitsrichtlijnen in het beeldkwaliteitsplan Seingraaf. Volledigheidshalve wordt allereerst ingegaan op het stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitsplan en wordt daarna ingezoomd op het bestemmingsplan, dat kan worden gezien als een vertaling van dit beeldkwaliteitsplan.

Stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitsplan

Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke context leidend geweest. Dit plan reageert daarom op de aanwezigheid van de snelweg, de rivier met de dijk, de kleinschalige zone aan de Driegaardensestraat met zicht op de heuvel en de Rivierenweg als belangrijkste toevoeroute naar het bedrijventerrein. Dit heeft geleid tot een indeling in verschillende zones:

- een parkachtige zone met een transparante bebouwingsstructuur aan de snelweg;
- een kleinschalige zone aan de dijk met kleine bedrijven in een talud dat aansluit op de dijk;
- een zone aan de overzijde van de Driegaardensestraat met een parkachtige, open bebouwingsstructuur met een zodanige ordening dat de zichtlijnen naar de heuvel behouden blijven;
- een centraal deelgebied met een dichtere bebouwingsstructuur en meer reguliere bedrijfsbebouwing.

Onderhavige projectlocatie is gelegen in het centrale deelgebied. Op onderstaande stedenbouwkundige inrichtingskaart is de projectlocatie globaal omkaderd.



Stedenbouwkundige inrichtingsstekening met aanduiding projectlocatie (lichtpaarse contour)

Bestemmingsplan

Het zojuist toegelichte stedenbouwkundig plan heeft als basis gefungeerd voor het bestemmingsplan. Zaken als de hoofdopzet van bedrijfskavels en wegen, de bouw-massa die is toegestaan, de bebouwingspercentages en de locatie van de wadi's en groene randen zijn terug te vinden in het bestemmingsplan.

Er zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte is 12 meter. De minimale en maximale bebouwingspercentages zijn 60 en 80%.

Langs de buitenzijden (richting de centrale ontsluitingsweg en de oostzijde en zuid-oostzijde) is ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' een beperking van de gebruiksmogelijkheden opgenomen, aangezien hier geen bouwwerken en parkeren zijn toegestaan.

Ten slotte legt het bestemmingsplan ook de locaties van de doorzichten naar de dijk vast. Tussen de bouwvlakken laat het bestemmingsplan namelijk een ruimte open die een doorzicht naar de dijk vormt en voldoende ruimte biedt voor de parkeerhoven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met globale aanduiding projectlocatie (lichtpaarse contour)

3.2 Toetsing onderhavig project

Algemeen

Onderhavig project (de nieuwbouw van het Groothandelshuis) past in grote lijnen binnen onderhavig bestemmingsplan. Het gebouw wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Bedrijf' en het bouwvlak en past binnen de maximale bouwhoogtes. Ook passen de beoogde functies in algemene zin binnen de geldende bedrijfsbestemming die gaat tot en met milieucategorie 3.2.

Afwijkingen

De geconstateerde beperkte afwijkingen worden hieronder nader toegelicht. Deze betreffen in alle gevallen afwijkingen op de bouwregels, zoals opgenomen in artikel 3.2 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Seingraaf'. Deze bouwregels zijn daarom hierna allereerst opgenomen:

3.2	<i>bouwregels</i>
3.2.1	Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken: - a gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; - b de bouwhoogte en het bebouwingspercentage bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' aangegeven bouwhoogte en bebouwingspercentage; - c het minimale bebouwingspercentage bedraagt 60; - d in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat: 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 10% van het aanduidingsvlak een bouwhoogte van maximaal 27 m heeft; 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' maximaal 10% van het aanduidingsvlak een bouwhoogte van maximaal 9 m heeft; - e de afstand tot perceelsgrenzen bedraagt per bedrijf minimaal 5 m; - f daar waar gebouwen op twee aangrenzende bouwpercelen aaneen worden gebouwd is aan de zijde waar deze gebouwen aaneen worden gebouwd het bepaalde onder e niet van toepassing.
3.2.2	De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal: - a bedrijfsinstallaties 10 m; - b lichtmasten 8 m; - c overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.
3.2.3	In afwijking op het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geen bebouwing en parkeervoorzieningen toegestaan.

Uitsnede uit deel van de regels vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Seingraaf'

N.B.: toegestane bedrijfstypen

Er is ten slotte geconstateerd dat enkele van de te vestigen groothandelsbedrijven niet passen binnen de toegestane bedrijfscategorieën, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven die als bijlage bij de regels van het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. De belangrijkste reden is dat, ondanks het feit dat veel typen groothandel toegestaan zijn, juist de categorie 'overige groothandel' (SBI2008-code 466, 469), zoals die wel voorkomt in de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet in de bedrijvenlijst is opgenomen. Wat betreft dit punt is echter een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (artikel 3.5.1.) van toepassing, die gebruikt kan worden om deze bedrijven toch toe te staan. Van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zal gebruik worden gemaakt. Om die reden is deze afwijking niet opgenomen in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

5 meter afstand

In artikel 3.2.1 onder e is opgenomen dat de afstand tot perceelsgrenzen van gebouwen minimaal 5 meter bedraagt. Onderhavig project voldoet op één locatie niet aan deze regel, omdat het gebouw hier tot aan de perceelsgrens loopt. Navolgend kaartbeeld brengt dit globaal in beeld.



Globale projectie van beoogd bedrijfspand en perceel op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan met aanduiding geconstateerde afwijking

'sba-3 strook'

Aan de noordzijde van het bedrijfspand ligt langs de beoogde centrale ontsluitingsweg van het bedrijventerrein een strook met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 3' (hierna: 'de sba-3 strook'). Op de navolgende kaart is aangeduid over welk gebied dit gaat.



Globale projectie van beoogd bedrijfspand en perceel op de verbeelding van het bestemmingsplan met aanduiding geconstateerde afwijking

In artikel 3.2.3 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 3' geen bebouwing en parkeervoorzieningen toegestaan zijn. Onderhavig project wijkt hiervan af, aangezien het de bedoeling is deze 'sba-3 strook' te verharderen met een inrit/rijbaan direct voor het gebouw langs en aan één zijde langsparkeren (10 parkeerplaatsen).

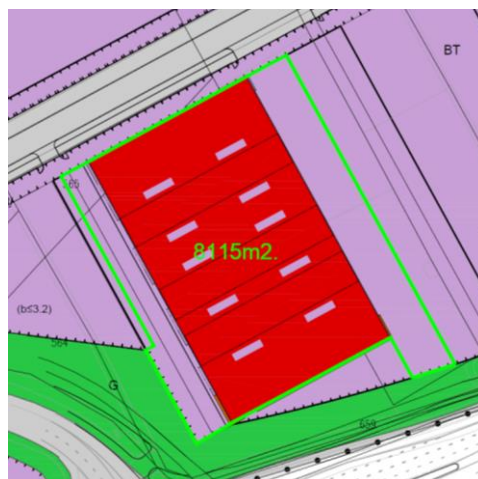
minimaal bebouwingspercentage

In artikel 3.2.1. onder c is bepaald dat het minimale bebouwingspercentage 60% dient te bedragen. Dit minimum te bebouwen percentage is gebaseerd op het bouwvlak.

Bij onderhavig project zal het minimale bebouwingspercentage niet gehaald worden. Het bedrijfsgebouw wordt 5.500 m² groot en het bouwvlak waar dit in ligt is 11.006 m² groot. Het bouwperceel beslaat een groot deel van het bouwvlak en het deel van het bouwvlak dat buiten het bouwperceel valt, zal slechts in zeer beperkte mate kunnen worden bebouwd. Tussen het Groothandelshuis en een eventuele nieuwe bedrijfshal ten oosten hiervan dient immers eerst een voldoende brede expeditie-strook te worden gerealiseerd. Van het bouwvlak resteert vervolgens een smalle strook van circa 5-10 meter, die niet meer reëel is uit te geven. Als de oppervlakte van het gebouw van het Groothandelshuis wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het gehele bouwvlak (11.006 m²), dan wordt het minimale percentage niet gehaald. Er wordt dan uitgekomen op een percentage van circa 50%.



Omvang volledig bouwvlak



Omvang bouwvlak vzw. binnen bouwperceel

Gezien voorgaande dient bij de te voeren procedure ook de afwijking op het minimale bebouwingspercentage als punt meegenomen worden.

3.3 Argumentatie afwijkingen

5 meter afstand

Het is niet aannemelijk dat de bepaling dat de minimale afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 5 meter moet bedragen, voortkomt uit stedenbouwkundige overwegingen. De gesuggereerde bouwvolumes in het beeldkwaliteitsplan gaan immers uit van bebouwing tot de bouwperceelgrens, terwijl dit op grond van de bestemmingsregels niet mogelijk is. De ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijventerrein is immers reeds vastgelegd door de vorm en omvang van de bedrijfspercelen en de bouwvlakken. Ook

de doorzichten, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst zijn, zijn op deze wijze vastgelegd.

Het is daarentegen wel zeer aannemelijk dat de voornoemde bepaling voortkomt uit eisen van de brandweer. In het kader van de brandveiligheid is het namelijk gewenst dat bedrijfsgebouwen op enige afstand van elkaar staan, zodat enerzijds branden niet meteen kunnen overslaan en anderzijds brandweervoertuigen bedrijfsgebouwen vanaf alle zijden kunnen benaderen en dichtbij genoeg kunnen komen.

Vanuit het belang van de brandweer is het echter geenszins onwenselijk dat op de beoogde plek het gebouw dichterbij dan 5 meter van de perceelsgrens staat. Ten eerste omdat het een perceelsgrens betreft met de bestemming 'Groen'. Dit is een bestemming waarin niet kan worden gebouwd. Het risico dat ter plaatse bedrijfsgebouwen 'aan elkaar' worden gebouwd speelt dus niet en ook zijn deze gronden goed benaderbaar door brandvoertuigen bij eventuele brand.

Ten tweede kan worden gesteld dat het Groothandelshuis vanaf alle vier de zijden goed benaderbaar is. Aan de noordzijde via de interne ontsluitingsweg van Seingraaf, aan de oost- en westzijde binnen de bebouwingsvrije parkeer- / expeditiestroken en vanuit de zuidzijde via de groenstrook tussen het bedrijfsgebouw en de Rivierenweg.

Gezien voorgaande is het niet onwenselijk om op de beoogde locatie het gebouw dichterbij dan 5 meter van de perceelsgrens te bouwen. Vanuit brandveiligheid is er geen reden om vast te houden aan de afstandseis.

Aanvullend kan nog worden gesteld dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de beoogde situering juist gewenst is. Zoals uit het stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitsplan blijkt, is het de bedoeling op de betreffende locatie het bedrijfsgebouw direct aansluitend aan het groen te realiseren. Met onderhavig project gebeurt dit ook.

'sba-3 strook'

Uit de bestemmingsplantoelichting komt voort dat de zogenoemde 'sba-3 strook' voortkomt uit het wensbeeld voor de centrale ontsluitingsweg van Seingraaf, zoals gepresenteerd in het beeldkwaliteitsplan. Beoogd wordt het karakter van een 'laan': een weg met een breed profiel, twee rijbanen gescheiden door een middenberm en een groene uitstraling met meerdere bomenrijen. Een onderdeel van dit wensbeeld is dat de voorste strook van de bedrijfspercelen (de eerste circa 5 meter tot aan de voorgevels van de bedrijven) eveneens een volledige groene uitstraling krijgt en wordt ingericht met groen (perkje, tuin).

Het beeldkwaliteitsplan stamt uit de periode 2007-2008 en is dus relatief lang geleden opgesteld. Inmiddels moet worden geconcludeerd dat het destijds ingestoken ambitieniveau moeilijk te realiseren is. Het oorspronkelijke ambitieniveau is erg hoog en ook zijn de economische omstandigheden inmiddels veranderd. Het beeldkwaliteitsplan zal om die reden worden vervangen door een nieuw beeldkwaliteitsplan. Begin oktober 2016 zal dit formeel op bestuurlijk niveau binnen de gemeente Duiven worden besloten. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan zal eenvoudiger van opzet worden en een minder hoog ambitieniveau kennen.

Wat betreft de centrale ontsluitingsweg heeft de gemeente inmiddels reeds civieltechnische uitwerkingen gemaakt. Hieruit blijkt dat het inmiddels de bedoeling is de weg in

te richten met een eenvoudiger profiel bestaande uit één enkele rijbaan, voetpaden en één enkele bomenrij. Reden hiervoor is ook dat het realiseren van een middenberm verkeerskundig zeer onwenselijk is gezien de bereikbaarheid van de percelen. Om dezelfde reden is ook vanuit (brand-)veiligheid een middenberm niet wenselijk. Het realiseren van meerdere rijen met bomen is hiernaast niet wenselijk, omdat hiermee onvoldoende ruimte overblijft voor leidingstroken.

Het voornoemde gewijzigde profiel brengt ook met zich mee dat er geen goede reden meer is om bedrijven te verplichten om de voorste strook van 5 meter in te richten met alleen maar groen en hier alle vormen van bebouwing en verharding te verbieden.

Binnen dit profiel is dit immers niet nodig.

Om die reden wordt het wenselijk geacht om de beperking van de 'sba-3 strook' op te heffen. Hiermee wordt binnen de strook bestratingen en parkeren mogelijk (maar uiteraard geen gebouwen, want de strook valt buiten het bouwvlak).

Hiernaast wordt het ook vanuit de gewijzigde economische omstandigheden niet langer passend geacht het gebruik van de 'sba-3 strook' zo verregaand te beperken.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op de locatie Groothandelshuis. Voor alle overige locaties waar sprake is van de 'sba-3 strook' zal nader worden overwogen op welke wijze hier procedureel mee omgegaan wordt.

minimaal bebouwingspercentage

Het minimale bebouwingspercentage van 60% is naar alle waarschijnlijkheid ontstaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt, en wel om te voorkomen dat de bouwvlakken mede vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik voor een te beperkt deel worden bebouwd, waardoor het beoogde bebouwingsbeeld (afwisseling en ritmiek van bebouwd en onbebouwd en clusters van bebouwing afgewisseld met brede doorzichten) niet wordt gehaald.

Het wordt evenwel toch wenselijk geacht om bij onderhavig project af te wijken van deze maat. Ten eerste aangezien het voorliggende plan een evenwichtige en passende invulling van het perceel biedt. Hier is enerzijds sprake van een bedrijfsgebouw en anderzijds van voldoende buitenruimte om ook voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor expeditie te kunnen realiseren. Het vasthouden aan de eis van het minimale bebouwingspercentage zou betekenen dat het gebouw relatief groter moet worden en er waarschijnlijk te weinig ruimte zou overblijven voor parkeren en expeditie. Dit zou zeer onwenselijk zijn. Daarnaast is het de vraag of aspirant huurders op een dergelijk grote ruimte zitten te wachten. Een stukje maatwerk is daarmee moeilijk, zo niet onmogelijk te geven.

Aanvullend kan worden gesteld dat het niet nodig is volledig te voldoen aan het beoogde bebouwingsbeeld, zoals ook opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, aangezien dit beeldkwaliteitsplan, zoals gesteld niet meer als passend wordt beschouwd en zal worden vervangen door een sterk aangepast kader.

4 Uitvoerbaarheid

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een afwijking op beperkte onderdelen van de bouwregels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Seingraaf' mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Seingraaf' is reeds ingegaan op de uitvoerbaarheid van de realisatie van het bedrijventerrein met betrekking tot aspecten als beleid, milieu en overige uitvoeringsaspecten. In algemene zin was de conclusie dat de realisatie van het bedrijventerrein Seingraaf uitvoerbaar is.

Onderhavig project betreft een dermate kleine afwijking van de bouwregels, dat dezelfde conclusies van toepassing blijven. De conclusies inzake de passendheid bij het beleid zijn eveneens nog steeds van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De onderzoeken die in het kader van de realisatie van bedrijventerrein Seingraaf zijn gedaan, zijn verder nog steeds relevant en van toepassing. De uitvoerbaarheid van onderhavig project is hiermee niet in het geding.

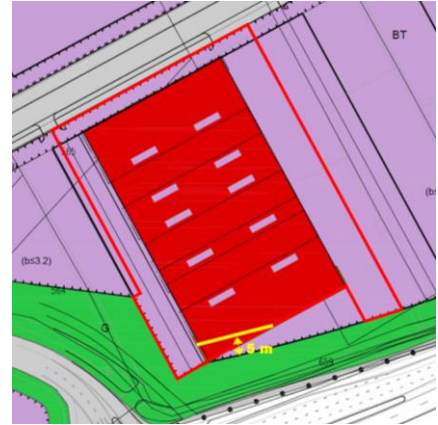
5 Samenvatting en conclusie

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet toe op het toestaan van drie kleine afwijkingen van het project voor het Groothandelshuis op het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Seingraaf'. De afwijkingen betreffen de volgende:

5 meter afstand

In artikel 3.2.1 onder e is opgenomen dat de afstand tot perceelsgrenzen van gebouwen minimaal 5 meter bedraagt. Onderhavig project voldoet op één locatie niet aan deze regel, omdat het gebouw hier tot aan de perceelsgrens loopt. Om de volgende redenen is het wenselijk om op dit punt af te wijken:

- Vanuit het belang van de brandweer is het geenszins ongewenst dat op de beoogde plek het gebouw dichter dan 5 meter van de perceelsgrens staat.
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de beoogde situering juist gewenst en passend.



'sba-3 strook'

In artikel 3.2.3 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' (de noordzijde van het bedrijfsp perceel) geen bebouwing en parkeervoorzieningen toegestaan zijn. Om de volgende redenen is het gewenst hier van af te wijken:

- Het vrijwaren van de strook van enkele vorm van verharding is niet langer passend binnen het beoogde straatprofiel voor de centrale ontsluitingsweg.
- Het wordt niet langer passend geacht het gebruik van de 'sba-3 strook' zo verregaand te beperken.



Onderhavige afwijking schept een precedent voor overige locaties waar ook sprake is van een 'sba-3 strook'. De gemeente Duiven is zich hiervan bewust en vindt dit niet bezwaarlijk, aangezien overall om dezelfde redenen als voornoemd het gewenst is de beperkingen die voortkomen uit deze aanduiding te laten vervallen.

minimaal bebouwingspercentage

In artikel 3.2.1. onder c is bepaald dat het minimale bebouwingspercentage 60% dient te bedragen. Omdat deze maat is gerelateerd aan het bouwvlak en onderhavig project er toe leidt dat de rest van het bouwvlak oostelijk van het bedrijfsp perceel redelijkerwijs niet meer kan worden bebouwd, kan deze maat niet worden gehaald.

Om de volgende redenen is het gewenst hiervan af te wijken:

- het voorliggende project biedt een evenwichtige invulling van het perceel. Als een relatief groter deel van het perceel moet worden bebouwd, gaat dit ten koste van de buitenruimte. Het is niet wenselijk dat de buitenruimte verkleind wordt, omdat dan het risico ontstaat dat er onvoldoende parkeerplaatsen en ruimte voor expeditie overblijven.
- De eis komt voort uit het beeldkwaliteitsplan dat, zoals gesteld, niet meer als passend wordt beschouwd en zal worden vervangen door een sterk aangepast kader. Om die reden is er geen aanleiding om aan deze minimale maat vast te houden.

Gezien voorgaande acht de gemeente het passend om op de voornoemde punten voor het nieuwbouwplan van het Groothandelshuis af te wijken van het bestemmingsplan.