

Gemeente Duiven

Koning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven

(0316) 279 111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

datum: 4 mei 2021

kopie aan: OZ()/ BAG(AK)/BBR(KJ)/OWbinnen (RAS)

Burgemeester en Wethouders hebben op 17 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] voor de nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw met drie winkelunits aan de Nieuwgraaf 9 t/m 13 in Duiven. De aanvraag gaat over de percelen kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie F, nummer 1454. De aanvraag heeft registratienummer 20SZ2336 / Z/20/074828.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikelen 2.1, lid 1 sub a en sub c, artikel 2.2 lid 1, sub e en artikelen 2.10 en 2.12 lid 1 onder a, onder 3° en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang met artikelen 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Duiven, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- het maken van een uitweg.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en de Coördinatieverordening gemeente Duiven 2020 (coördinatieverordening) maken het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. Dat wil zeggen dat de voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten tegelijk worden behandeld. De aanvrager heeft op grond van de coördinatieverordening schriftelijk ingestemd om onderliggende omgevingsvergunning en het besluit tot het toekennen van een huisnummer gecoördineerd te behandelen.

Op de gecoördineerde voorbereiding van onderliggende omgevingsvergunning en huisnummerbesluit zijn, op grond van artikel 5 coördinatieverordening, de artikelen 3:26 en 3:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) respectievelijk 3.31 van de Wro van toepassing.

Op grond van artikel 3:26 van de Awb is het huisnummerbesluit voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, omdat op grond van artikel 3.10 Wabo deze procedure ook van toepassing is op de voorbereiding van de omgevingsvergunning met onder meer de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ex. artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo.

Ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Ingevolge artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Overeenkomstig artikel 6.5 lid 3 Bor heeft de gemeenteraad op 5 juli 2010, nr. VIII-9, besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist in gevallen waarin reeds door de gemeenteraad ruimtelijke kaders zijn vastgesteld. Daar met het project sprake is van verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid is geen vvgb benodigd.

De aanvraag is voor de activiteit "Bouwen van een bouwwerk" beoordeeld aan de hand van artikel 2.10 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling

omgevingsrecht en de Bouwverordening Duiven. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet door het stellen van voorschriften inzake de nog in te dienen gegevens en goedkeuring daarvan.

Voor de activiteit "het maken van een uitweg" is de aanvraag beoordeeld aan de hand van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" is de aanvraag getoetst aan de weigeringsgronden in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid". De aanvraag past in beginsel niet in het bestemmingsplan. Burgemeesters en wethouders kunnen vergunning verlenen indien het strijdig planologisch gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter beoordeling hiervan is een ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Nieuwgraaf 9-15' d.d. 9 december 2020 opgesteld.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet. Uw aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn daarom voornemens de omgevingsvergunning waarom u heeft gevraagd te verlenen.

Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit en eventuele voorschriften of voorwaarden bij dit besluit, verwijzen wij u naar de aan dit besluit gehechte vervolgbladen.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

Naam	Kenmerk	Datum ontvangst
C - constructie_gevel_pdf	201490792	17 december 2020
D - verzoek_coördinatieregeling_pdf	201490793	17 december 2020
C - constructieschema_fundering_pdf	201490794	17 december 2020
C - constructieschema_verdieping_pdf	201490795	17 december 2020
R - 01_rapport_verkennend_bodemonderzoek_pdf	201490796	17 december 2020
D - PAL-V_en-G-plan_pdf	201490799	17 december 2020
R - stikstof gebruiksfase drijfspan_Nieuwgraaf_9_gebruiksfase_pdf	201490801	17 december 2020
D - aanvraagformulier publiceerbaar Nieuwgraaf 9-15 Duiven	201490802	17 december 2020
C - constructieschema_palen_pdf	201490803	17 december 2020
C - constructieve uitgangspunten 12325_UPD_dd20202809_pdf	201490804	17 december 2020
C - constructieschema_dak_pdf	201490805	17 december 2020
C - Sonderingen_bestaand_pdf	201490806	17 december 2020
D - fotos bestaand PAL-fotoblad_pdf	201490807	17 december 2020
D - PAL-kleur-en-materiaalstaat_pdf	201490808	17 december 2020
R - gelijkwaardigheid brandcompnt 2020-10-01_V_1_0_NRC_Duiven_NEN_6060_pdf	201490809	17 december 2020
R - gelijkwaardigheid brandcompnt 2020-11-12_V1_1_SANI_Duiven_NEN_6060_pdf	201490810	17 december 2020
R - brandveiligheid_V1_2_Rapport_Bouwplan_advies_DUIVEN_pdf	201490811	17 december 2020
T - tekeningen BUNDEL_-NIEUWGRAAF_DUIVEN_OV_081220_pdf	201490812	17 december 2020
T - inritten_versie_2_pdf	201490813	17 december 2020
R - stikstof aanlegfase Bedrijfspan_Nieuwgraaf_9_aanlegfase_pdf	201490815	17 december 2020
T - terreintekening Duiven_met_inritten_en_riolering_pdf	201490816	17 december 2020
R - gelijkwaardigheid isolatie 20210105_NOT_randstrookisolatie_DEF_pdf	201493361	7 januari 2021
T - wijz_a_210120_O_V_-1_0_BEGANE_GROND_pdf	201495453	21 januari 2021
R - EPG berekening wijz_a_210118_SBB-EPG_berekening_pdf	201495454	21 januari 2021
R - wijz_a_210120_bouwbesluitrapportage_pdf	201495455	21 januari 2021
T - bouwbesluit oppervlakten 120_O_V_-9_0_BOUWBESLUIT_TEKENINGEN_pdf	201495456	21 januari 2021
T - reclame 127_Duiven_Retail_-reclame_principe_pdf	201497244	3 februari 2021
R - Ruimtelijke onderbouwing P02064_4_RO Nieuwgraaf 9 te Duiven	201499685	16 februari 2021

Nog in te dienen gegevens en documenten

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende documenten worden ingediend:

1. de definitieve constructie berekeningen en tekeningen, waaronder:
 - a. het funderingsadvies
 - b. de gewichtsberekening

- c. de funderingsberekening
 - d. het gemaatvoerd palenplan met sonderingen
 - e. berekening wapening fundatie
 - f. tekening wapening fundatie
 - g. werktekening constructie met details.
 - h. berekening en tekening van staalconstructie incl. staaldetails en hulpstaal
 - i. de stabiliteitsberekening
 - j. Betonvloeren koppelen aan stalen liggers
 - k. berekening en tekening begane grondvloer
 - l. berekening en tekeningen verdiepingsvloeren
 - m. berekening en tekeningen ballustraden inclusief bevestiging
 - n. berekening en tekeningen plat dak
 - o. berekening en tekeningen noodoverlaten
 - p. berekening en tekening dakplaten inclusief verbinding.
 - q. berekening en tekeningen trap
 - r. berekening en tekening gevellateien en geveldragers
2. eventuele andere nadere gegevens, naar oordeel van het bouwtoezicht.

Ter inzage legging

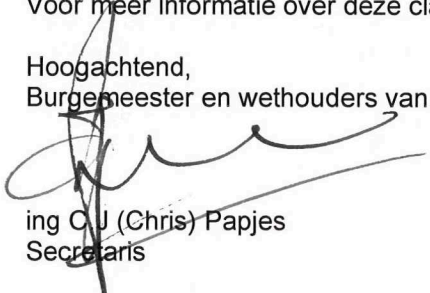
De aanvraag, de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken en het ontwerp huisnummerbesluit hebben op grond van de Awb van donderdag 4 maart 2021 tot en met woensdag 14 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders van Duiven, Postbus 6, 6920 AA te Duiven. Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Beroepsclausule

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag). De beschikking treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. Het indienen van een beroepschrift beëindigt de werking van het besluit niet. Hebben u of anderen er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Voor meer informatie over deze clausule verwijs ik u naar www.duiven.nl onder digitaal-loket.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Duiven,



ing C.J. (Chris) Papjes
Secretaris



mr. H.B. (Huub) Hieltjes
Burgemeester

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 17 december 2020 heb ik een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een winkelgebouw met 3 winkelunits en de aanleg van 2 inritten.

Gelet op deze omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende omgevingsaspecten die in de Wabo omschreven zijn:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het plaatsen van een inrit/uitweg;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke plannen;

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daarbij hoort, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden aangeleverd om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Ik heb de aanvullende gegevens ontvangen op 21 januari 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. Ik ben van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Advies, aanwijzing minister, 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 Wabo, als ook de artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- welstandscommissie;
- Brandweer Gelderland-Midden inzake toetsing op brandveiligheid.

Naar aanleiding hiervan hebben wij het advies ontvangen dat het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria.

Brandweer Gelderland-Midden heeft de aanvraag getoetst op brandveiligheid aan het Bouwbesluit 2012

en een positief advies uitgebracht. Zij hebben geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning op het gebied van brandveiligheid.

Ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Ingevolge artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Overeenkomstig artikel 6.5 lid 3 Bor heeft de gemeenteraad op 5 juli 2010, nr. VIII-9, besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist in gevallen waarin reeds door de gemeenteraad ruimtelijke kaders zijn vastgesteld.

Activiteit: het bouwen van een bouwwerk

Voorwaarden

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het bouwbesluit;
- Van alle in gewapend beton, staal, hout, steen en dergelijke uit te voeren dragende constructiedelen, moeten voor de aanvang van de werkzaamheden door het bouwtoezicht goedgekeurde sterkteberekeningen met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Deze berekeningen en tekeningen dienen ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden toegevoegd aan het omgevingsloket onder olo-nummer: **5486735**.
- Bijgaande meldingsformulieren dienen volledig ingevuld en ondertekend in te dienen bij team Omgevingszaken van de gemeente Duiven.:
 - o STARTkaart ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de werkzaamheden
 - o GEREEDkaart uiterlijk 2 weken na de dag van de beëindiging van de werkzaamheden
- De wijze van het aanbrengen van hei- of in de grond gevormde palen moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door het bouwtoezicht. Uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden wordt het bouwtoezicht hierover ingelicht;
- De wapening moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door het bouwtoezicht voordat met het storten kan worden aangevangen. Uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden wordt het bouwtoezicht hierover ingelicht;
- Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het bouwtoezicht;
- In verband met de aanwezigheid van drukriolering is het niet toegestaan de hemelwaterafvoeren aan te sluiten op de riolering;
- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten er nog materiaalmonsters worden aangeboden ter goedkeuring door de welstandscommissie;
- De hoogte van het vloerpeil moet worden vastgesteld in overleg met een toezichthouder van het team Omgevingszaken.
- De vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op het perceel van herkomst te worden gebruikt. Voor het afvoeren van grond gelden regels. Voor Duiven is een bodemkwaliteitskaart met bodembeheersplan opgesteld. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met team Omgevingszaken;
- U dient nog een rioleringsvergunning aan te vragen bij het team Realisatie en Beheer. Hierover kunt u contact opnemen met een medewerker van het team realisatie en Beheer op telefoonnummer 088-695 3000;
- Voor aanvang van de werkzaamheden dient u een startvergadering te plannen met team Omgevingszaken;
- Ten aanzien van de constructie:
 - Bij de bouwaanvraag wijkt de positie van de trap op de constructieve schetsen af van wat er op de bouwkundige tekeningen staat. In de definitieve constructiestukken dient dit gelijk getrokken te worden.
 - De Liggers van de verdiepingsvloer 60 min. brandwerend behandelen, vooral tussen assen 3 en 5.

Inhoudelijke beoordeling

Bij het nemen van het besluit heb ik overwogen dat:

- Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen gesteld in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a) De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
 - b) De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
 - c) de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
 - d) het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
 - e) indien advies van de commissie voor de tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, daartoe aanleiding geeft;
2. Daarnaast zal, indien sprake is van strijdigheid in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede aangemerkt worden als een aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Deze vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Dit leidt tot de volgende overwegingen:

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de nieuwbouwvoorschriften zoals die gelden voor een winkelfunctie, en industriefunctie als ondergeschikte nevenfunctie van die winkelfunctie. Het is daarbij aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Ten aanzien van de EPG berekening is gebruik gemaakt van een gelijkwaardigheid ten aanzien van de vloerisolatie. Er wordt geen isolatie onder de complete vloer toegepast, maar alleen over een randstrook van 3 m breed ter plaatse van de gevels. Middels een berekening van ABT, dd. 7 jan 2021 is aangetoond dat de effectieve warmteweerstand hiermee gelijk is aan een vloerisolatie met een R_c van 3,5 m²K/W. Daarmee wordt op basis van gelijkwaardigheid voldaan aan afdeling 5.1 van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Planologisch gebruik

In het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid" heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Grootschalige detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan. In het bestemmingsplan (artikel 4.5.2) is wel een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee perifere detailhandel in categorie 1 kan worden toegestaan. Onder perifere detailhandel categorie 1 wordt onder andere verstaan detailhandel in woninginrichtingsartikelen (meubelen, woontextiel, slaapkamerinrichting, meubel- annex woontextielzaken), tuinmeubelen, detailhandel in keukens, badkamer, sanitair en tegels en een elektronicawinkel (detailhandel in bruin-wit- grijsgoed met een bruto vloeroppervlakte van 3.000 m² bvo of meer).

De activiteiten van New Retail Company passen niet geheel binnen de binnenplanse deze afwijkingsbevoegdheid, omdat maar een beperkt aantal m2 bvo aan bruin-, wit- en grijsgoed (circa 214 m2 bvo) wordt gerealiseerd.

Daarom is een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo noodzakelijk. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Nieuwgraaf 9-15, Gemeente Duiven' d.d. 16 februari 2021 opgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke en functionele consequenties van de realisatie van het bedrijfsgebouw beschreven.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de daar bijhorende ruimtelijk-functionele effectenanalyse (laddertoets) en het stikstofonderzoek is naar het oordeel van het college sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het project is daarnaast gelegen binnen het Thematisch bestemmingsplan Geluidzone bedrijventerrein InnoFase, Duiven, vastgesteld op d.d. 27 mei 2013. De locatie heeft hierin de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Binnen de geluidzone mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling bevat geen geluidgevoelige functies of daarmee gelijk te stellen functies, waardoor dit geen belemmering vormt.

Het project is tenslotte gelegen binnen het bestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 31 mei 2009. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie en de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – lage archeologische verwachting 5. Dit betekent dat voor bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5m een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt circa 2.860 m². De totale oppervlakte van het kadastrale perceel bedraagt circa 4.000 m². De werkzaamheden in het kader van onderhavige ontwikkeling zullen daarmee de grenswaarde van 10.000 m² niet overschrijden, waardoor versterking van de archeologisch materiaal niet aan de orde is. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet relevant.

Het bouwplan voldoet wel aan de regels van de Omgevingsverordening Gelderland.

Welstand

Het vereiste van redelijke eisen van welstand is ingevolge artikel 12 van de Woningwet van toepassing. Per advies van 8 januari 2021 en aanvullend advies van 27 januari 2021 inzake de gevelreclame heeft de welstandscommissie kenbaar gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria overeenkomstig de Welstandsnota gemeente Duiven, inwerking getreden op 2 mei 2013.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het positieve welstandsadvies overgenomen.

Conclusie:

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen en vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de gevraagde activiteit dient, gelet op het limitatief imperatieve karakter van artikel 2.10, eerste lid Wabo, de omgevingsvergunning te worden verleend.

Activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Voorschriften

Parkeren

- Indien als gevolg van de ontwikkeling parkeerproblemen ontstaan moeten de resterende 4 parkeerplaatsen (die het huidige plan tekort komt t.o.v. de norm) alsnog aangelegd worden;
- Sprake is van parkeerproblemen als de parkeercapaciteit in de openbare ruimte in de directe omgeving van het object (200 meter gezien het om winkelfuncties gaat) boven de 85% uitkomt. Dit zal door middel van parkeeronderzoek op kosten van de aanvrager vastgesteld moeten worden.

2. Inhoudelijke beoordeling

a. Parkeren

- In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid" is voor een winkel een parkeernorm opgenomen van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo;
- Het pand bedraagt circa 2.860 m2 bvo;
- Op basis van de vastgestelde parkeernorm zijn hierdoor 95 parkeerplaatsen benodigd;
- Op het terrein van de locatie zullen in totaal 91 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waardoor een theoretisch tekort van 4 parkeerplaatsen zal ontstaan;
- Op basis van ervaringscijfers van de nieuwe huurders van het pand is gebleken dat op het drukste moment van de dag maximaal 49 auto's aanwezig zullen zijn op het terrein;
- Aan de hand van deze ervaringscijfers is het aannemelijk dat het theoretisch tekort van 4 parkeerplaatsen niet zal leiden tot een onaantvaardbare parkeerdruk en kan gemotiveerd worden afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernorm.

b. Planologisch gebruik

De aanvraag dient te voldoen aan de eisen gesteld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan:

- a. Met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking
- b. In de bij algemeen maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- c. Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat

Dit leidt tot de volgende overwegingen:

- Het bouwplan voldoet niet aan de gebruiksbepalingen die op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid" gelden;
- De aanvraag is daarom aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan';
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan medewerking worden verleend aan een planologische afwijking indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening; Ter beoordeling hiervan is een 'Ruimtelijke onderbouwing Nieuwgraaf 9-15' d.d. 16 februari 2021 opgesteld die deel uitmaakt van de aanvraag;
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de daar bijhorende ruimtelijk-functionele effectenanalyse (laddertoets) alsmede het stikstofonderzoek is naar het oordeel van het college sprake van een goede ruimtelijke ordening (zie verder hierboven onder "Het bouwen van een bouwwerk – planologisch gebruik").

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid" vastgesteld op 27 mei 2013;
- 'Ruimtelijke onderbouwing Nieuwgraaf 9-15' d.d. 16 februari 2021 inclusief bijlagen;

- AERIUS-berekening bedrijfspand Nieuwgraaf 9 te Duiven d.d. 12 november 2020.

Conclusie:

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen en vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de gevraagde activiteit is de aanvraag in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en kan de Omgevingsvergunning worden verleend.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

Betreffende onderdeel valt onder artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierop zijn de volgende voorschriften en overwegingen van toepassing:

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De aanleg van de inrit op gemeentegrond wordt door de gemeente op kosten van de aanvrager uitgevoerd volgens de bij de vergunning gevoegde tekening "Inritten_versie_2_pdf";
- Het verplaatsen van de lichtmast alsmede het aanpassen van de markering op de Nieuwgraaf en het herstellen van de bestaande inritten is op kosten van de aanvrager;
- Voorafgaand aan de uitvoering wordt een offerte van deze kosten ter goedkeuring aan de aanvrager voorgelegd;
- De rekening voor de aanleg van de inrit zal na de werkzaamheden aan de aanvrager verstuurd worden;
- De aanvrager dient contact op te nemen met de gemeente Duiven om de aanleg van de inrit in gang te zetten, hiervoor kan contact worden opgenomen met de vergunningverlener van de gemeente Duiven (Dhr. R. Abou Shady, tel: 088-6953000).

Inhoudelijke beoordeling:

De uitweg dient te voldoen aan artikel 2:12, lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Dit leidt tot de volgende overwegingen:

- voor bedrijven wordt in beginsel uitgegaan van een uitwegbreedte van 6.00 meter. Door de aanvrager is onderbouwd en met een rijcurve aangetoond dat een bredere uitweg noodzakelijk is voor het goed kunnen in- en uitrijden van de bevoorradingswagens;
- dat de bruikbaarheid van de weg niet in het geding is;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet in het geding is;
- de verdeling van de beschikbare parkeerruimte niet in het geding is;
- dat er geen sprake van aantasting van het uiterlijk van de omgeving is;
- dat er geen openbaar groen wordt opgeofferd voor de realisatie van de uitweg.

Conclusie:

Op grond van artikel 2.2 onder e. en artikel 2.18 van de Wabo en tevens gelet op de afwegingsgronden uit de Algemeen Plaatselijk Verordening wordt de gevraagde activiteit voor het aanleggen van een inrit aan de Nieuwgraaf 9 t/m 13 te Duiven verleend.

