

# Projectomgevingsvergunning De Koppeling Kavel 2, Angerlo

NL.IMRO.0299.PV56KOPPELINGKV2-VA01  
Vastgesteld, 15 maart 2017



# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING UITBREIDING BEDRIJFSKAVEL DE KOPPELING 1 ANGERLO.

**Han Schel Beheer bv**

SEPT. 2016

Kenmerk PRIMEX: PR 1691



Postbus 172  
6980 AD Doesburg  
KvK nr. 09086847

Mobiel: 06 1542 3270

website: [www.primex-advies.nl](http://www.primex-advies.nl)

e-mail: [info@primex-advies.nl](mailto:info@primex-advies.nl)

## ***Inhoudsopgave:***

### **Hoofdstuk 1:**

1.1 Aanleiding

1.2 Plangebied

1.3 Vigerende planologische regeling in het plangebied

### **Hoofdstuk 2: Het Project**

2.1 Inleiding

2.2 Bestaande situatie

2.3 Gewenste c.q. toekomstige situatie

### **Hoofdstuk 3 :**

3.1 Overige regelgeving en beleid : Conclusie

### **Bijlagen:**

- **Kavelsituatie en terreinindeling**
- **Kaart bestemmingsplan De Koppeling**

**Nb:**

- **Tekening en werkschrijving hekwerk en tekening en technische omschrijving overkluizing Wadi separaat als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning toe te voegen. ( maken dus deel uit van de aanvraag )**

## 1.1 Aanleiding

Garagebedrijf Schel is medio 2007 verplaatst vanuit de kern van het dorp Angerlo naar het nieuwe bedrijventerrein De Koppeling aan de rand van de bebouwde omgeving van dat dorp. Het bedrijf is daar gevestigd met een showroom, garage, tankstation en wasplaats.. Het parkeren/stallen van voertuigen ( incl handelsvoorraad) geschiedt volledig op eigen terrein/ in de showroom van het bedrijf.

De laatste jaren is gebleken dat de in- en verkoop van (nieuwe ) bedrijfsbusjes goed past in de filosofie van een toekomst gericht garagebedrijf. Echter, dit vergt meer parkeerruimte. Deze ruimte is op het huidige bedrijfsperceel van de het garagebedrijf niet voldoende aanwezig. Het parkeren van voertuigen op de openbare weg nabij het garagebedrijf is niet gewenst. Het beleid van het bedrijf is daarnaar.

Op bedrijventerrein De Koppeling zijn op dit moment een zestal bedrijven gevestigd. De uitgifte van kavels op het volledig bouwrijp gemaakte bedrijventerrein De Koppeling is mn door de economische crisis achtergebleven. Uitbreiding van het huidige bedrijfsperceel is mogelijk omdat de kavels ten oosten daarvan nog vrij zijn. Alvorens over te gaan tot aankoop van een perceel direct aansluitend aan het huidige perceel is overleg gevoerd met de gemeente Zevenaar. Dit overleg heeft geleid tot een principe-besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 1 maart 2016 om medewerking te verlenen. Mede daardoor is overgegaan tot het ondertekenen van de koopovereenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan De Koppeling. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan daar waar het gaat om de maximale oppervlakte van een bedrijfskavel op een kleinschalig bedrijventerrein. Overleg tussen de provincie Gelderland en de gemeente Zevenaar heeft geleid tot nieuwe inzichten daar waar het gaat om de perceelsoppervlakte van een bedrijf in relatie tot het stimuleren van werkgelegenheid en economische ontwikkelingen.

Om mee te werken aan deze plannen ( het verzoek ) zal moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze notitie wordt deze onderbouwing gegeven en toont deze aan dat de planontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden.

De onderbouwing kan beperkt van opzet blijven omdat de werkzaamheden enkel omvatten het verharden van een gedeelte van het aangrenzende perceel en het afschermen van het terrein door middel van een deugdelijke omheining conform de reeds aanwezige omheining op het huidige bedrijfsperceel. Tevens zal een gedeelte van de wadi vervangen worden door een overkluizing. In dit rapport wordt daar verder op ingegaan. Van het oprichten van gebouwen op het terrein is geen sprake. Het terrein waarop de gevraagde activiteiten plaatsvinden is direct aansluitend aan het huidige bedrijfsterrein van garagebedrijf Schel en vormt, nadat het verhard is, visueel een geheel daarmee. De foto's I t/m 6 visualiseren het plangebied.

## 2. Het plangebied .



Foto1 ( zicht van weg de Koppeling  
met talud N338 op achtergrond

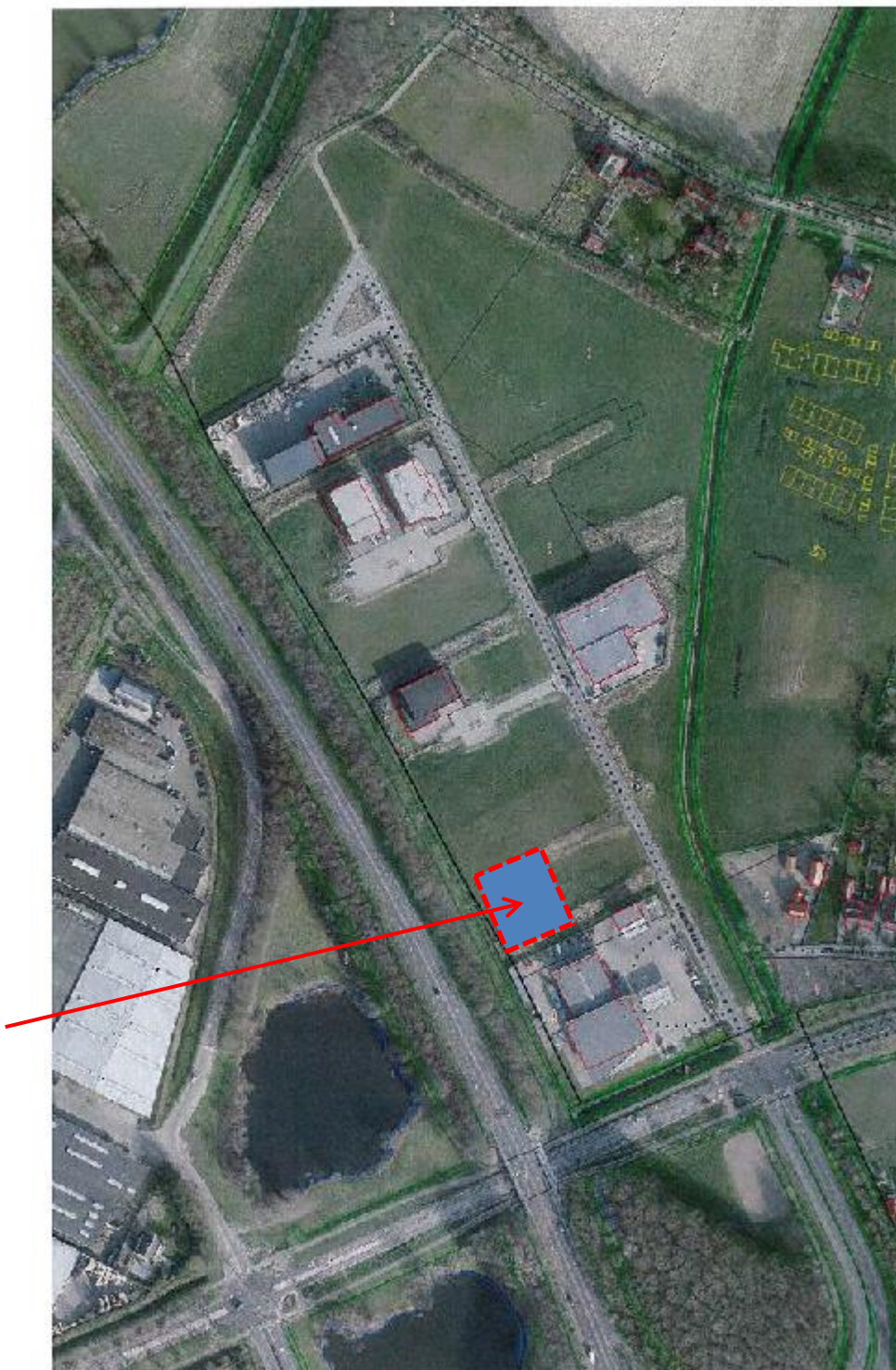


Foto 2: Oostelijk aanzicht



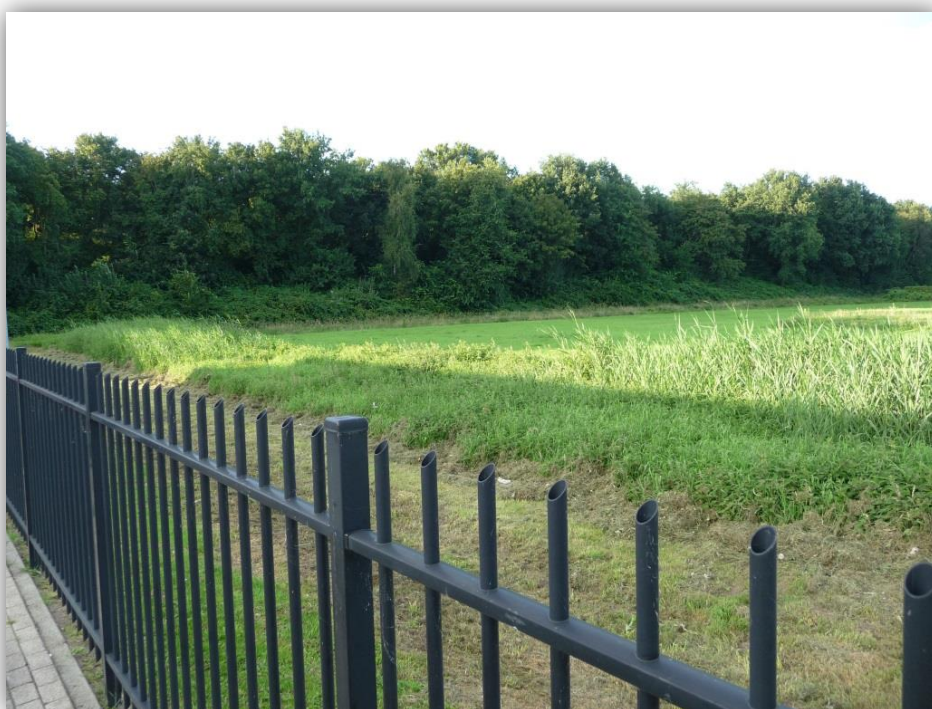
Impressie locatie vanaf bestaand  
bedrijfspersceel

3 : Luchtfoto met in blauw het plangebied :





**Foto 4 – Openbare weg De Koppeling**



**Foto 5 : bestaand hekwerk met  
daarachter de locatie van de  
uitbreiding**



**Foto 6: locatie uitbreiding tov huidige bedrijf ( achtergrond talud provinciale weg N 338)**

Het kavel waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd ligt aan de doodlopende weg De Koppeling, ten oosten van het huidige bedrijfskavel van garage Schel. Het sluit direct aan op de reeds bestaande open klinkerverharding. Aan de noordzijde is het gebied gelegen tegen het talud van de provinciale weg N338. Het talud is voorzien van een hoge bosbeplanting. Ten oosten van het kavel liggen nog vrij uitgeefbare kavels.

Op de voorgaande afbeeldingen ( foto 1 t/m 6 ) is de ligging van het perceel weergegeven. Het ligt plm. 40 meter van de weg de Koppeling. Voor een eventuele invulling van het eerste gedeelte van het kavel bestaan nog geen plannen. Door het kavel direct onderdeel uit te laten maken van het reeds bestaande kavel ontstaat een goed ruimtelijk geheel.

### **1.3 Vigerende planologische regeling in het plangebied**

Het plan valt binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan de Koppeling. De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 t/m 3a van de staat van bedrijven. ( tekening bestemmingsplan als bijlage ) Het plan heeft tot gevolg dat, door de toevoeging van een gedeelte van het aangekochte kavel aan het huidige bedrijfsperceel de maximale oppervlakte ( 7.500 m<sup>2</sup>) van een bedrijfsperceel wordt overschreden. Echter, de huidige situatie maakt het mogelijk om enige flexibiliteit toe te passen indien er sprake is van een ontwikkeling die past in de huidige visie daar waar het gaat om het in stand houden van werkgelegenheid. Aangezien er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling op een kleinschalig bedrijventerrein heeft de provincie Gelderland aangegeven dat een uitbreiding van deze omvang acceptabel is. In feite dient een

uitgebreide procedure gevolgd te worden omdat er enkel sprake is van het ontstaan van een ruimere kavel binnen het plangebied. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 maart 2016 besloten in principe akkoord te gaan met de uitbreiding. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar op basis van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wabo een omgevingsvergunning worden verleend.

Er is geen sprake van bebouwing en de maximale bouwhoogte van bouwwerken ( art.3.2.2. bouwvoorschriften) wordt niet overschreden omdat er sprake is van een open hekwerk van maximaal 1,60 m hoogte.

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze toelichting en een kaart van het besluitgebied. Na dit inleidende hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Gelet op de zeer beperkte werkzaamheden ( geen enkele bebouwing / in- en uitrit via bestaande bedrijfsperceel) is geen verder uitgebreid onderzoek naar aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren noodzakelijk. Verwezen wordt naar de bijlagen daarover in het vastgestelde bestemmingsplan. Het aanpassen van de Wadi wordt in deze nota apart benoemd.

## **Hoofdstuk 2 :**

### **2.1 : Planbeschrijving/ omschrijving werkzaamheden.**

De daadwerkelijke werkzaamheden zijn beperkt. In hoofdzaak dient het uitbreiden van het huidige bedrijfskavel van het garagebedrijf planologisch geregeld te worden. Nu het college van burgemeester en wethouders – in overleg met de provincie Gelderland – besloten hebben hieraan – in principe – medewerking te willen verlenen kan het kavel de beoogde bestemming krijgen door:

- Het aanbrengen van een verharding, in uitvoering gelijk aan de bestaande verharding van het huidige bedrijfsperceel van de garage ( betonklinker – grijs );
- Het doorzetten van de huidige open omheining op het gedeelte van het perceel ( zie foto 5 .. – hoogte 1,60m;
- Het overkluizen van de Wadi ter plaatse van het aansluitende nieuwe kavel.

Nb : De technische tekeningen met werksomschrijving van zowel de open verharding/ het plan voor waterbeheer als het hekwerk maken expliciet onderdeel uit van de vergunningaanvraag .

#### **Toelichting:**

Voor wat betreft de bereidheid en de argumenten om in principe in te stemmen met het vergroten van het huidige bedrijfskavel kan verwezen worden naar zowel het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 1 maart 2016 als de inhoud van brief van de gemeente Zevenaar aan HBC planwikkeling dd.8 maart 2016.

#### **Wadi:**

Ten aanzien van het overkluizen van de Wadi kan opgemerkt worden dat in dit plan wordt uitgegaan van het overkluizen van de Wadi over de lengte van het aansluitende nieuwe perceel welke een gedeelte is van het totale perceel dat aangekocht is. In de Omgevingsverordening Gelderland zijn inmiddels mogelijkheden opgenomen om – onder voorwaarde - een grotere kavelgrootte toe te staan. In het bestemmingsplan De Koppeling is destijds (2004) uitgegaan van een indeling gebaseerd uitgifte van kleinere bedrijfspercelen. Mede daardoor is destijds gekozen voor een andere kavelindeling ( kamers met Wadi's). Nu die (ruimtelijke ) kleinschaligheid losgelaten wordt is het op onderdelen aanpassen van de ruimtelijke kavelindeling voor dit plan zeker te verantwoorden. Aanvrager gaat graag in overleg over dit onderdeel waarbij er wellicht een mogelijkheid is om het aanzicht (doorkijk) vanaf de weg de Koppeling naar het talud “ visueel naar voren te halen” door ter plaatse van het begin van de overkluizing gedeeltelijk een beplanting aan te brengen. Op de situatie is die mogelijkheid geschetst ( bijlage )

## **2.2 Bestaande situatie**

Het perceel waarop de werkzaamheden van toepassing zijn betreft een uit te geven bedrijfsperceel aansluitend aan het huidige bedrijfsperceel van het garagebedrijf. Het totale perceel heeft een oppervlakte van plm 3000 m<sup>2</sup>. Deze aanvraag betreft de helft ( achterste gedeelte).

## **2.3 Toekomstige situatie**

Aanvrager is van plan om het achterste gedeelte van het kavel toe te voegen aan het huidige bestaande bedrijfsperceel. Door dit af te stemmen op het huidige kavel en de inrichting daarvan ontstaat ruimtelijk gezien een goed geheel. De uit te voeren werkzaamheden zijn, zoals hiervoor reeds aangegeven, zeer beperkt van aard. ( open klinker bestrating met een open spijlenhekwerk). Het overkluizen geschiedt op basis van de nieuwste technieken die er zijn op het gebied van infiltratie van grond/oppervlakte water. Het te verhardende gedeelte wordt daarin technisch meegenomen.

Een nadere beschrijving van de werkzaamheden daarvoor, die worden uitgevoerd door een bedrijf dat daarin gespecialiseerd is, wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd. Het is de bedoeling dat de nadere, technische uitwerking en aanleg daarvan met de technische medewerkers van de gemeente Zevenaar, belast met riolering en grondwaterbeheer zal worden besproken. Bekend is al wel dat die nieuwe technieken zeker passen in het door de gemeente vastgestelde beleidsnota waarin de doelstellingen voor een toekomstig gericht waterbeheer zijn opgenomen. In deze visie – “Liemers water als een systeem” - wordt uitgegaan van het teruggeven en bergen van ( natuurlijk) water aan en in het gebied op een duurzame wijze.

## **Hoofdstuk 3 Overige regelgeving en beleid : Conclusie**

3.1 In de vorige hoofdstukken is de beperkte omvang van de werkzaamheden beschreven. Toegelicht is dat door het vergroten van het bedrijfskavel er strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan ontstaat. Het toevoegen van een kavel aan een bestaand kavel leidt tot een kavelgrootte die niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Het plan is van 2004 en inmiddels zijn de inzichten in de invulling van kleinschalige bedrijventerreinen zoals De Koppeling gewijzigd. Economische ontwikkelingen hebben daar zeker aan bijgedragen. De bedrijfsvoering is gebaat met een grotere kavel. Inmiddels is, na overleg met de provincie Gelderland, in principe besloten medewerking te verlenen. De Omgevingsverordening Gelderland laat een grotere bedrijfskavel toe als aangetoond wordt dat er sprake is van een lokaal gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavel noodzakelijk maakt. De Provincie Gelderland is van mening dat dit initiatief onder deze regeling valt.

Het plan is ruimtelijk gezien goed uitvoerbaar. De werkzaamheden omvatten enkel het verharding van een braakliggend terrein en het aanbrengen van een open hekwerk rondom dat terrein.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

Het overkluizen van de wadi past in de uitgangspunten en doelstellingen die zowel landelijk als regionaal ( De Leimse waterketen in 2030 van 2015 ) worden gehanteerd. Op pagina 8 is daar verder op ingegaan. Nader overleg over de technische uitvoering daarvan zal plaatsvinden. Op het terrein zal geen bebouwing plaatsvinden. Er is geen sprake van enige opslag van milieubelastende stoffen.

Aangezien er enkel sprake is van een terrein dat gebruikt gaat worden als onderdeel van het

huidige perceel van het garagebedrijf is geen sprake van eventuele negatieve gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse. Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking omdat er geen sprake is van uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten. Het terrein wordt enkel gebruikt om te parkeren. Daardoor ontstaat meer ruimte op het huidige bedrijfsperceel en kan onder andere voorkomen worden dat bedrijfsbusjes en personenvoertuigen tijdelijk voor/naast de huidige showroom geparkeerd moeten worden. Een groot bijkomend voordeel is dat het aanzicht vanaf de openbare weg een aanzienlijke positieve impuls zal krijgen. (de foto op de voorpagina geeft een indruk van de huidige situatie.)

Gelet op de beperktheid van de werkzaamheden is een toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten niet noodzakelijk aangezien er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn. In feite is het perceel eerder als zodanig al beoordeeld c.q. bestemd.

Het geheel wordt uiteraard uitgevoerd voor rekening van de initiatiefnemer en is financieel haalbaar.

## BIJLAGEN

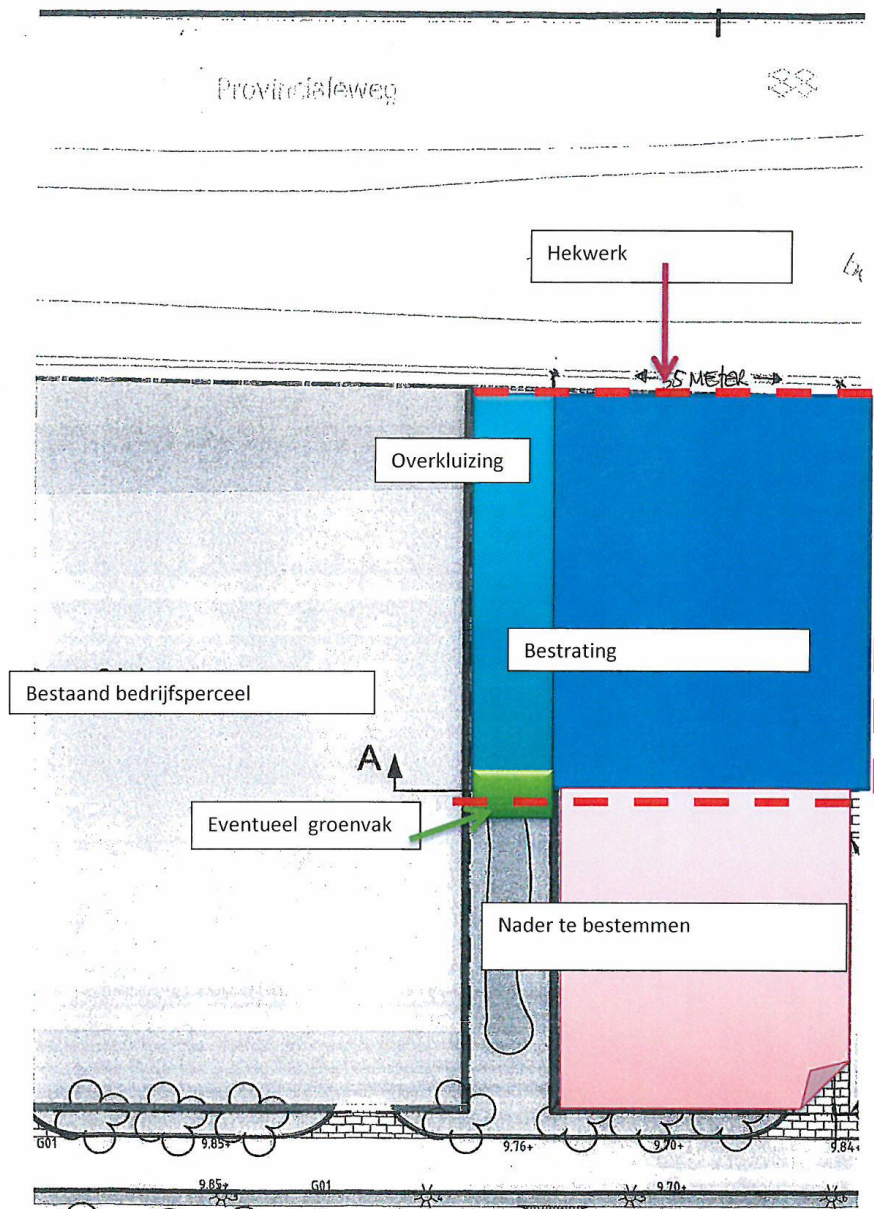


Doorkijk vanaf Didamseweg

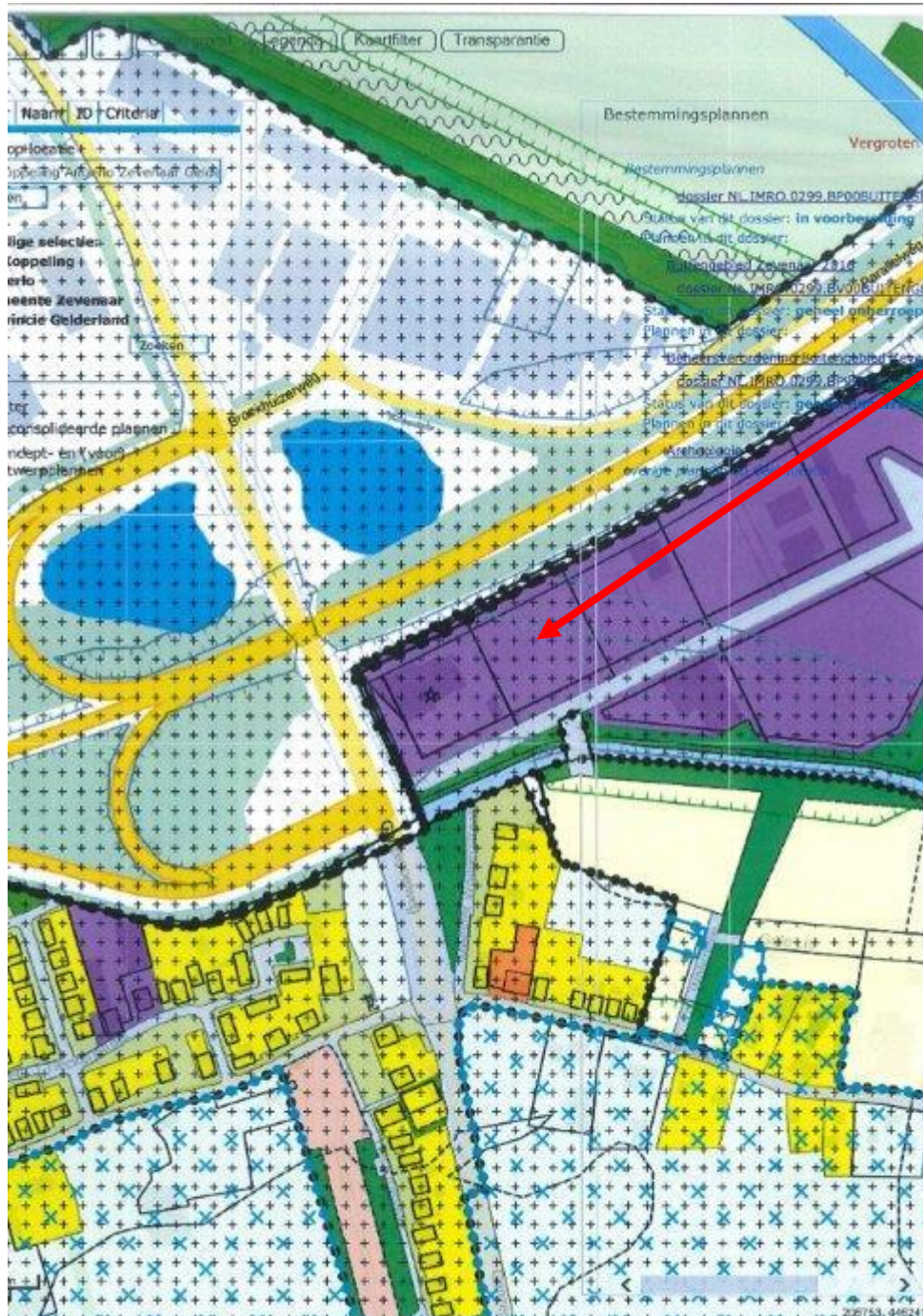
Bestaand hekwerk/bestrating met  
daarachter het braakliggend perceel  
tbv uitbreiding



# Situatietekening met terreinindeling



# Kaart bestemmingsplan De Koppeling



## Tekening Heras Hekwerk

[illegible]

Gemeente Zevenaar, Kerkstraat 27, 6901AA Zevenaar