

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het afwijken van het
bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o en
onder 1^o van de Wabo**

**Voor een uitbreiding van een bestaande winkel van Action
aan het Steenakkerplein 20 in Gilze**

11 december 2024

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Locatiebeschrijving.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer.....	7
2	PROJECTBESCHRIJVING.....	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Strijdigheid bestemmingsplan	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Nationaal beleid.....	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie	11
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	13
3.3.2	Interim Omgevingsverordening	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen	15
4	OMGEVINGSASPECTEN.....	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Stedenbouw	16
4.3	Bezonnig	16
4.4	Geluid	17
4.5	Verkeer	19
4.6	Parkeren	19
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Ecologie, stikstof.....	21
4.9	Archeologie.....	21
5	VOORBEREIDINGSPROCEDURE	22

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Stichting Beleggingsfonds ROX is eigenaar van het perceel met bebouwing aan het Steenakkerplein 20 in Gilze-Rijen (hierna: **de Locatie**). De Locatie is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, nummer 1538 A12 t/m 15.



Afbeelding 1: Uitsnede PDOK viewer, de Locatie is aangeduid met de blauwe cirkel

In de bebouwing is een winkel van de keten Action gevestigd. Initiatiefnemer wil de bebouwing vergroten om de winkel en de opslag van de Action-vestiging te kunnen uitbreiden en in overeenstemming te brengen met overige Action winkels in de buurt.

Hiervoor is op 12 mei 2021 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening verleend middels de reguliere procedure. Het gebruik als winkel is in overeenstemming met de geldende bestemming en de bebouwing wordt volledig binnen het bouwvlak opgericht.

In het kader van het eerdere proces zijn er enkele aandachtspunten benoemd die nog steeds in de huidige plannen zijn verwerkt. Zo bleek destijds dat vanwege een strijdige dakvorm, de goothoogte en het niet voldoen aan parkeernormen en bepalingen over laden en lossen uit het vigerende bestemmingsplan, een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk was. In de bezwaarprocedure werd vastgesteld dat in plaats van de reguliere, de uitgebreide procedure had moeten worden gevolgd vanwege de strijd met de parkeereisen uit het geldende bestemmingsplan (de strijdige dakvorm werd destijds verleend middels een binnenplanse afwijking). De ruimtelijke onderbouwing is destijds opgesteld om een motivering te bieden voor de verlening van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 en onder 1 Wabo. De inzichten uit dit proces zijn nog steeds van invloed op de huidige plannen.

Het uitgevoerde proces bleek achteraf onvolledig, waardoor de vergunning als onterecht verleend is beoordeeld. Sindsdien zijn de verschillende betrokken partijen met elkaar aan de slag gegaan om een geldig proces te verzorgen.

Herziening en Nieuwe Aanpak

Sinds de eerdere vergunningsaanvraag is het plan herzien en aangepast om beter tegemoet te komen aan de bezwaren en eisen die naar voren kwamen tijdens de huidige en eerdere procedure. De nieuwe plannen omvatten onder andere het gebruik van een kleinere vrachtwagen voor laden en lossen, het egaliseren van een deel van de grond om geluidsoverlast te verminderen, en een beperkte uitbreiding van 249,9 m². Daarnaast is een volledige omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden om draagvlak te creëren en eventuele overlast te beperken.

Toekomstige Situatie

Het bouwplan betreft een uitbreiding van de bestaande bebouwing aan de achterzijde van het pand. Deze uitbouw valt volledig binnen het bouwvlak dat voor 100% mag worden bebouwd. Het doel van de uitbreiding is om klanten van filiaal Steenakkerplein een volwaardige winkelformule te bieden, zoals deze standaard is bij Action-winkels in Nederland. Door een gebrek aan ruimte en oppervlakte is dit momenteel niet mogelijk, waardoor aanpassingen noodzakelijk zijn om de aanwezigheid van de Action op deze locatie, en daarmee in dit gebied, te waarborgen.

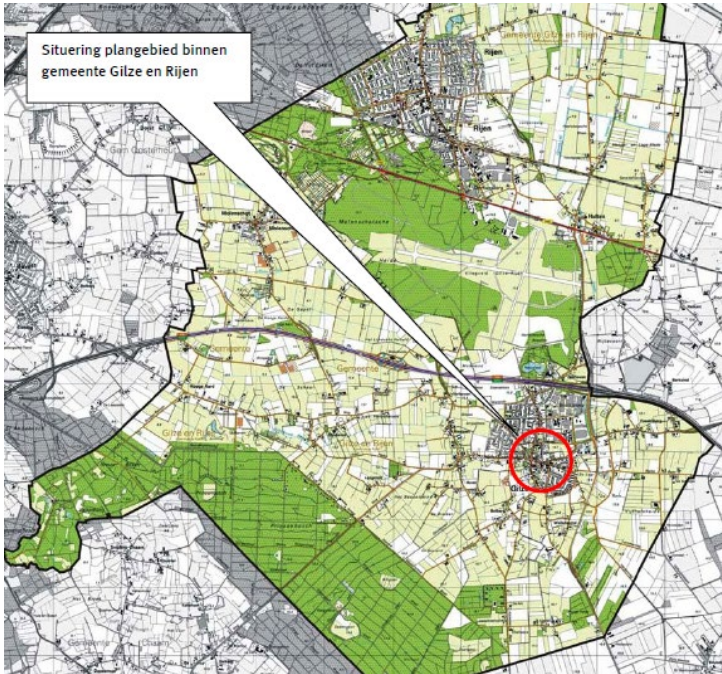
Motivatie Action

Action exploiteert meer dan 400 winkels in Nederland en biedt een breed assortiment betaalbare artikelen verdeeld over 14 productcategorieën. De uitbreiding stelt Action in staat om dit brede assortiment ook in het filiaal op het Steenakkerplein op volwaardige wijze aan te bieden.

Met deze aangepaste aanvraag hoopt Stichting Beleggingsfonds ROX op een positieve beoordeling van de omgevingsvergunning, zodat de winkeluitbreiding kan worden gerealiseerd en Action haar klanten beter van dienst kan zijn.

1.2 Locatiebeschrijving

De Locatie is gelegen in het centrumgebied van Gilze, gelegen in het oosten van de gemeente Gilze en Rijen (zie ook onderstaande afbeelding).



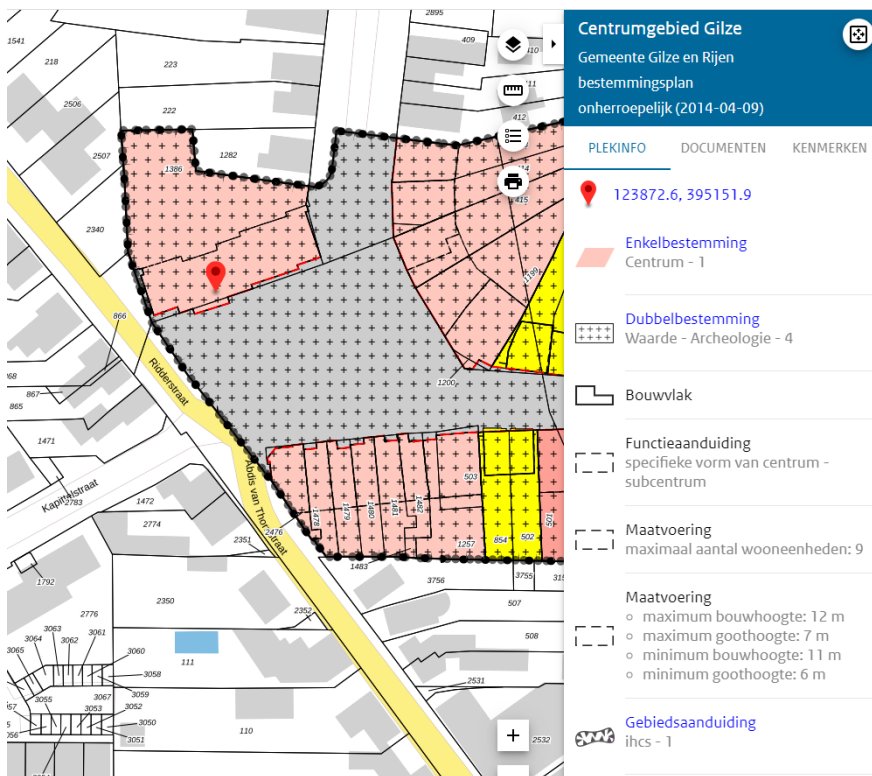
Afbeelding 2: uitsnede plantoelichting Centrumgebied Gilze

Uit de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan blijkt dat de gemeente als belangrijkste uitgangspunt voor het centrumgebied hanteert “het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het winkelgebied”. Er wordt gekozen voor flexibiliteit om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken:

Het centrumgebied van Gilze vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de kern waar nu en in de toekomst belangrijke ontwikkelingen plaatsvinden. Voor een centrumgebied geldt als belangrijkste uitgangspunt: het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het winkelgebied. Voor het centrumgebied wordt gekozen voor flexibiliteit om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen vooraf gestelde kaders mogelijk te maken. De situering van het hoofdgebouw, de frontbreedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de Locatie geldt het bestemmingsplan "Centrumgebied Gilze", vastgesteld op 9 april 2014 (hierna: **het Bestemmingsplan**). Op grond van het Bestemmingsplan rust op de Locatie de bestemming "Centrum-1" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4".



Afbeelding 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'

De voor 'Centrum-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag van gebouwen:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. culturele voorzieningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt met een bvo van maximaal 1.500 m²;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter;
 6. horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - subcentrum' tevens zakelijke activiteiten, kantoorfuncties en maatschappelijke voorzieningen;
 8. bij niet-woonfuncties behorende werkplaatsen en praktijk, kantoor- en opslagruimten;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': één woning op de begane grond met al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen;
 10. bij wonen behorende toegangen en bergingen;
- b. op de eerste verdieping van gebouwen en hoger:

1. wonen al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen waarbij het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan ter plaatse met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 2. bij wonen behorende toegangen en bergingen;
 3. opslag, kantoor, en dergelijke ten dienste van de functie op de begane grond;
- c. rijksmonumenten: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden het initiatief en de aanvraag verder toegelicht. Hoofdstuk 3 voorziet in een beschrijving van de voor deze omgevingsvergunning relevante beleidsnota's. In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen initiatief inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van de relevante milieuwetgeving. In hoofdstuk 5 volgt een slotoverweging met betrekking tot van toepassing zijnde uitgebreide voorbereidingsprocedure.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De Locatie is gelegen aan het Steenakkerplein 20, in het centrumgebied van Gilze. Op de Locatie bevindt zich bestaande bebouwing met daarin een vestiging van de winkelketen Action. Op dit moment vinden aan de achterzijde de levering van de goederen plaats. Het vrachtverkeer rijdt het pad op wat vanwege de afstand tot de laad- en loslocatie schadegevoelig is ten opzichte van het buurperceel. Het open gebied aan de achterzijde van het gebouw wordt op dit moment niet gebruikt en is tussen de particuliere tuinen een doorn in het oog.



Afbeelding 4: Uitsnede google maps

2.2 Toekomstige situatie

Het bouwplan betreft een uitbreiding van de bestaande bebouwing waarin een winkel van de Action-keten is gevestigd. Aan de achterzijde van het bestaande pand zal een uitbouw plaatsvinden. Deze uitbouw past geheel binnen het bouwvlak dat voor 100% bebouwd mag worden.

De uitbreiding betreft 249,9 m² bvo. Door de uitbreiding ontstaat een uitgebreide Action met een totaal van 1.022m² bvo. (zie ook onderstaande afbeeldingen voor de bestaande en nieuwe situatie).



Afbeelding 5 en 6 uitsnede bestaande en nieuwe situatie met metrage in bvo

Door de uitbouw wordt de afstand van de weg tot aan de laad- en loslocatie aanzienlijk korter en daardoor wordt de overlast voor de omgeving flink verminderd.

De uitbreiding heeft tot doel dat de winkel er kwalitatief op vooruit gaat waardoor deze bestaansrecht behoudt ten opzichte van de omliggende Action-winkels. Door de uitbreiding stijgt het bvo winkel met 214 m², van 645 m² tot ca. 859 m². Hierdoor zal de winkelervaring van de bestaande klant aanzienlijk verbeteren. De winkel krijgt een logischere indeling. Looplijnen gaan na de uitbreiding in één richting. De gangpaden verbreden over het algemeen van ongeveer 1,75 meter naar 1,95 meter breedte. Het systeemplafond zal worden verwijderd om een meer open gevoel te creëren. De voornaamste drijfveer voor de uitbreiding is het aantal stellingen dat in de winkel geplaatst kan worden. In de uitgebreide winkel kunnen er 316 stellingen in plaats van de huidige 248. Dat zorgt ervoor dat Action haar totale assortiment kan aanbieden aan de klanten in Gilze. De bedoeling is dat de bestaande klanten meer zullen uitgeven in de winkel. Het magazijn komt op een nieuwe plek en krijgt hierdoor een betere indeling en wordt uitgebreid van 20 m² naar 99 m². Uit de verbouwing van de dichtstbijzijnde winkel in Riel, is gebleken dat door de verbouwing het bestedingsbedrag van de bestaande klanten toeneemt. Het gebied rondom Gilze is voldoende verdund met Action-winkels (als gezegd is de dichtstbijzijnde winkel in Riel, Chaam is in verbouwd, er is een vestiging in Tilburg-Korvelseweg geopend). De verwachting is daarom dat de uitbreiding geen extra klanten zal aantrekken, maar uitsluitend zal leiden tot een betere bediening van de bestaande klanten.

2.3 Strijdigheid bestemmingsplan

Als gezegd geldt voor de Locatie op grond van het Bestemmingsplan de bestemming "Centrum-1". In paragraaf 1.3 is reeds beschreven wat deze regels betekenen voor het gebruik van de Locatie.

Voor de strijdigheid van het onderhavige bouwplan met het Bestemmingsplan zijn de volgende voorschriften relevant:

- Gebouwen dienen afgedekt te worden door een hellend dakvlak met een maximale goothoogte van 3 meter (artikel 4.2.2 g);
- De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 en 5,5 meter (artikel 4.2.2 f);
- Bij het oprichten en uitbreiden van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen (artikel 4.2.4).

Het plan is met deze voorschriften in strijd omdat:

- De uitbreiding plat wordt afgedekt;
- De goothoogte 3,5 meter wordt waar 3 meter is toegestaan; en
- Parkeren en (volledig) laden en lossen op eigen terrein niet mogelijk is.

De uitbreiding van de bestaande Action aan het Steenakkerplein betreft voornamelijk een kwalitatieve uitbreiding van het bestaande aanbod. Het gebruik als winkel is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en de bebouwing wordt volledig binnen het bouwvlak opgericht. De afwijking van het Bestemmingsplan bestaat stedenbouwkundig gezien uit het plat afdekken van het hoofdgebouw en een hogere goothoogte dan 3 meter. Aangezien het bestaande gebouw ook plat is afgedekt, de goothoogte hierop aansluit en de uitbreiding aan de achterzijde van het bestaande gebouw plaatsvindt, is de uitbreiding ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Artikel 4.4.1 van het Bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om middels een binnenplanse afwijking een omgevingsvergunning te verlenen voor een afwijkende dakvorm. In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning voor het bouwen van een afwijkende dakvorm mits stedenbouwkundig verantwoord. Het Bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken voor een hogere goothoogte. Echter op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo jo. artikel 4 onderdeel 1 van Bijlage II bij het Bor, kan middels een kruimelvergunning worden afgeweken van het Bestemmingsplan. Voor het bouwplan is een positief advies afgegeven door de welstandscommissie.

Daarnaast is het bouwplan strijdig met het Bestemmingsplan omdat het niet past binnen de regels over parkeren en laden en lossen. Hiervoor is op 12 mei 2021 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening verleend middels de reguliere procedure. In de bezwaarprocedure is geconstateerd dat in plaats van de reguliere de uitgebreide procedure had moeten worden gevolgd en dat een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld die een motivering biedt voor de verlening van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo. Tevens is alsnog een parkeeronderzoek uitgevoerd, hetgeen in de eerdere fase van vergunningverlening niet mogelijk was vanwege de coronabeperkingen. Voorliggend document verzorgt in een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat bij de aanvraag gemotiveerd moet worden dat het initiatief past binnen het vigerend beleid en er geen belemmeringen zijn op grond van relevante milieu- en omgevingsaspecten.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op grond van relevant beleid een analyse uitgevoerd. Het doel is aan te tonen dat de ontwikkeling binnen de kaders van het relevante beleid past.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Toepassing op het project

De NOVI is niet specifiek van toepassing op het onderhavige initiatief. In paragraaf 3.2.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van decentrale overheden begrensd. Indien de provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening mogelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zijn de nationale belangen opgenomen die in de SVIR zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen gewijzigd/aangevuld.

Toepassing op het project

Het voorgenomen bouwplan valt niet binnen één van de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Daarnaast is het initiatief dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Kortom, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op het onderhavige initiatief niet van toepassing.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 Bro). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*".

Uit vaste jurisprudentie van de Raad van State volgt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (o.m. ABRvS 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503; ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:428; en ABRvS 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Sinds 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Hierin is de tekst van de oorspronkelijke ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Uit de overzichtsuitspraak van de Raad van State inzake de toepassing van de ladder (28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) volgt dat wanneer een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan) voorziet in stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Toepassing op het project

Het bouwplan kan qua omvang niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Op basis van Afdelingsjurisprudentie is er uitsluitend sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i Bro indien de ontwikkeling voldoende substantieel is. De Raad van State hanteert als uitgangspunt dat een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Nu er in het onderhavige geval sprake is van een uitbreiding van bestaande bebouwing met een bvo van 249,9 m² bvo, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.¹

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken ?

¹ ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

- Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Om straks als de Omgevingswet in werking treedt (volgens de huidige planning in 2023) echt klaar te zijn, wordt er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt. In deze interim omgevingsverordening worden de bestaande regels over de fysieke leefomgeving al zoveel mogelijk in één verordening onder gebracht. De interim omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld en wordt hierna besproken. Deze interim omgevingsverordening is relatief beleidsarm.

Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.
- De provincie zet in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.

Toepassing op het project

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening

Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben een Interim omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, in werking 5 november 2019) en de wijzigingen Omgevingsverordening dd 11-03-2022, waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie.

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De Omgevingsverordening bevat omgevingswaarden, algemene regels (rechtstreeks geldende regels) en instructieregels (regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van b.v. bestemmingsplannen en besluiten).

Toepassing op het project

De gebruikswijziging op de Locatie vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Het voorliggende initiatief past derhalve binnen provinciaal beleid, en raakt geen provinciale belangen. Het centrumgebied Gilze maakt onderdeel uit van de stedelijke regio uit de Omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft in juni 2015 de Structuurvisie "Stedelijk gebied" vastgesteld (hierna: **de Visie**). De Visie borduurt verder op het document "Gilze en Rijen" (maart 2012) en "Ambities Gilze en Rijen, Nieuwe kansen!" (maart 2015).

De uitgangspunten van de Visie zijn de volgende:

- Nieuwe noodzakelijkheid, een nieuwe manier van denken over wonen;
- Sterke schakels, bereikbaar voor iedereen;
- Levendige centra; Sterke en vitale dorpskernen;
- Karakteristieke bedrijvigheid, Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel.

Voor onderhavig initiatief is voornamelijk het derde punt, levendige centra, van belang. In de Visie is aangegeven dat de gemeente kiest voor herkenbare en levendige dorpsharten en goed functionerende winkelconcentratiegebieden. De gemeente voelt de concurrentie van de winkelcentra in Tilburg en Breda bij de duurzame ontwikkelingen in de eigen centra. Uit onderzoek blijkt dat juist in middelgrote kernen winkels onder druk staan. Rijen en Gilze zijn dergelijke middelgrote kernen. De gemeente gaat de concurrentie niet aan, maar wil samen met ondernemers en burgers een ander centrum neerzetten. Levendige centra met een verbreding van de bezoekersfuncties en een prettig verblijfsklimaat. Centra waar de gemeente eigen bewoners goede voorzieningen biedt, maar waar het vooral leuk is om te zijn en elkaar te ontmoeten.

In de Visie staat dat de gemeente de betekenis van het Steenakkerplein wil vergroten (p. 29).

Toepassing op het project

De uitbreiding van de bestaande Action-vestiging in het centrumgebied draagt bij aan de beleidsdoelen uit de Structuurvisie. Met de uitbreiding van de Action (die qua detailhandelsmeters past binnen het Bestemmingsplan) wordt de betekenis van het Steenakkerplein vergroot. De ontwikkeling draagt bij aan een levendig centrum met een verbreding van de bezoekersfuncties en een prettig verblijfsklimaat.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Aangezien de aanvraag omgevingsvergunning ziet op transformatie van bestaande bebouwing, zijn de raakvlakken van de ontwikkeling met milieu beperkt. Voor zover sprake is van ruimtelijke en milieugevolgen, zal daar in deze paragraaf nader op worden ingegaan.

4.2 Stedenbouw

Het bouwplan is in strijd met het Bestemmingsplan omdat de uitbreiding plat wordt afgedekt en de goothoogte 3,5 meter wordt waar 3 meter is toegestaan.

Als gezegd is bebouwing op de locatie op grond van het Bestemmingsplan ten behoeve van detailhandelsgebruik reeds toegestaan, nu over de volledige Locatie een bouwvlak ligt waarvan 100% mag worden bebouwd. Het bestreden besluit benut deze maximale bebouwing van het bouwvlak echter niet volledig. De maximale bouw mogelijkheden van het Bestemmingsplan laten toe dat er op de erfgrans tot een goothoogte van 3 meter wordt gebouwd en op korte afstand daarvan wordt gebouwd tot een bouwhoogte van 5,5 meter. Die mogelijkheden worden door het bouwplan niet volledig benut. Weliswaar is de goothoogte van het vergunde plan 3,48 meter en dus 48 centimeter hoger dan het bestemmingsplan toelaat, maar het vergunde bouwplan heeft maar één bouwlaag met een bouwhoogte van 3,48 meter. Dat is lager dan de hier maximaal toegelaten bouwhoogte van 5,5 meter. Reeds bij de vaststelling van het Bestemmingsplan is beoordeeld dat deze maximale planologische situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het Bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnenplans af te wijken voor het bouwen van een afwijkende dakvorm (artikel 4.4.1) mits stedenbouwkundig verantwoord. De afwijking van de goothoogte wordt verleend middels een kruimelvergunning op basis van onderdeel 1 van artikel 4 Bijlage II Bor. Aangezien het huidige gebouw ook plat is afgedekt en de goothoogte hierop aansluit en de uitbreiding aan de achterzijde plaatsvindt, acht het College de uitbreiding ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De overschrijding van de maximale goothoogte is relatief gering en heeft beperkte gevolgen. Gezien de ruime bouw mogelijkheden (maximale bouwhoogte van 5,5 meter) in het Bestemmingsplan leiden de gevolgen van de relatief kleine afwijking van de goothoogte niet tot onevenredige gevolgen.

4.3 Bezonning

Ten aanzien van de effecten op het zonlicht is een zonnestudie uitgevoerd waarbij per datum, tijdstip en scene een vergelijking is opgesteld en de verschillen inzichtelijk zijn gemaakt tussen de maximale planologische mogelijkheden, het vergunde bouwplan en de bestaande toestand. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat het bestreden besluit ten opzichte van de vigerende bestemmingsplan mogelijkheden een zeer beperkte extra schaduwwerking op omliggende percelen en gebouwen oplevert.

In de zonnestudies d.d. 17 augustus 2021 (Bijlage 1) is het gevolg van het vergunde bouwplan (inclusief de afwijkende goothoogte) voor de bezonning van de omliggende percelen inzichtelijk gemaakt, ten opzichte van de gevolgen voor de bezonning van de maximale planologische mogelijkheden van het Bestemmingsplan. Hieruit volgt dat het vergunde bouwplan niet of nauwelijks extra schaduwwerking veroorzaakt ten opzichte van de situatie zoals toegestaan op grond van het Bestemmingsplan. Het College acht deze beperkte vermindering van de bezonning aanvaardbaar.

4.4 Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) zich bevinden ter plaatse van of nabij de ontwikkeling. Tevens dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsgevolgen van de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Het nieuwe detailhandelsgebruik uit onderhavig initiatief past volledig binnen het Bestemmingsplan. De geluidsgevolgen van dat gebruik hoeven derhalve niet inzichtelijk te worden gemaakt, nu die gevolgen reeds aanvaardbaar zijn geacht met de vaststelling van het Bestemmingsplan. Uitsluitend de geluidsgevolgen ten gevolge van de afwijking van het Bestemmingsplan moeten inzichtelijk worden gemaakt en beoordeeld (ECLI:NL:RVS:2020:2599, ECLI:NL:RVS:2015:2967 en ECLI:NL:RVS:2012:BX1881). In het onderhavige geval betreft dit de afwijking van de parkeervoorschriften uit het Bestemmingsplan: het is niet mogelijk om in de voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen te voorzien op eigen terrein.

Een van de wijzigingen ten opzichte van het eerder gepresenteerde plan betreft de lengte van de vrachtwagen. In de huidige situatie is een Action-vrachtwagen 18 meter lang, en bij het in- en uitladen bedraagt de totale lengte inclusief laadklep 22 meter. In de nieuwe situatie zal de vrachtwagen een lengte hebben van 15,5 meter en 19,5 meter inclusief laadklep. Daarnaast heeft de inrit momenteel een lengte van 15 meter, die na de verbouwing wordt verlengd tot 16,5 meter. Dit leidt tot een vermindering van de uitsteking van de vrachtwagen na de verbouwing van ongeveer 7 meter (huidige situatie) naar 3 meter (beoogde situatie), wat neerkomt op een

reductie	van	circa	4	meter.
----------	-----	-------	---	--------

Omdat er onvoldoende ruimte is voor laden en lossen op eigen terrein kunnen vrachtwagens niet geheel op eigen terrein staan. Voor een deel wordt er daarom geladen en gelost op gronden van gemeente. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarom de geluidseffecten van het laden en lossen inzichtelijk gemaakt door bureau Peutz met het rapport van 5 april 2022 (Bijlage 2). Dit rapport is vervolgens nog twee keer opgesteld met dezelfde uitkomst; deze aanvullende rapporten zijn eveneens bijgevoegd. Peutz concludeert dat er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie (0 meter voor detailhandel in een gemengd gebied). Tevens wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidseffecten aanvaardbaar, nu er geen sprake is van een toename ten opzichte van de huidige situatie die juridisch-planologisch mogelijk is op grond van het Bestemmingsplan.

Aanvullend

Het is correct dat de geluidgrenswaarden gelden voor de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede voor alle activiteiten binnen de grenzen van de inrichting en de laad- en losactiviteiten in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

In de situatie bij de Action worden de optredende geluidniveaus in de dag periode bepaald door het geluid ten gevolge van het laden en lossen en het rijden van de vrachtwagen.

De toetsing aan de stappen 3 en 4 uit de VNG-brochure is formeel hier niet aan de orde, omdat in stap 1 (toetsing aan de richtafstand) al voldaan wordt. De richtafstand is hier namelijk 0 m, zoals aangegeven in paragraaf 2.2 en 6.1 van het rapport.

In het kader van de ruimtelijke ordening is geen sprake van een nieuwe situatie. Zowel de huidige als de beoogde laad- en loslocatie is gelegen binnen de bestemming 'centrum-1'.

Een maximaal geluidniveau ter plaatse van woningen van 84 dB(A) in de dag periode ten gevolge van laad- en losactiviteiten bij winkels en supermarkten is gebruikelijk. In situaties met woningen boven een winkel of supermarkt of woningen op korte afstand worden maximale geluidniveaus vastgesteld tot 84 dB(A) of hoger. Dit is dan ook de reden waarom in het Activiteitenbesluit het laden en lossen bij de beoordeling van de maximale geluidniveaus buiten beschouwing gelaten wordt. Zou dit niet buiten beschouwing gelaten worden dan zouden in Nederland de meeste winkels in een dorps- of stadscentrum niet meer bevoorraad kunnen worden. Om bij een geluidvermogen voor het maximale geluidniveau van 110 dB(A) te kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) in de dag periode zouden deze activiteiten zonder verdere maatregelen op een afstand van minimaal 35 m van de gevel van woningen uitgevoerd moeten worden. Maximale geluidniveaus van 84 dB(A) of hoger treden tevens op als een vrachtwagen op circa 5 m afstand voorbij rijdt. Een vrachtwagen in het centrum van een woonplaats passeert talloze woningen op een dergelijke afstand.

De vrachtwagens, die de winkel van de Action bevoorraden zijn eigen vrachtwagens van het bedrijf. Tijdens de meting maakte de vrachtwagen geen gebruik van een achteruitrijdsignalering. Bij navraag bij de Action is echter gebleken dat het evenwel mogelijk is dat de vrachtwagens – anders dan de vrachtwagen op het moment van uitvoering van de meting - gebruik zullen maken van een achteruitrijdsignalering. In het aangepaste rapport is daarom rekening gehouden met de mogelijkheid van vrachtwagens die achteruitrijdsignalering gebruiken.

Onderbouwing goed woon- en leefklimaat

Om te waarborgen dat het woon- en leefklimaat van goede kwaliteit blijft, is aanvullend onderzocht welke geluidsniveaus optreden en hoe deze zich verhouden tot de gestelde normen. Het akoestisch onderzoek, uitgevoerd door Peutz (bijlage 2), heeft de geluidseffecten van de laad- en losactiviteiten beoordeeld, waaronder het rijden en manoeuvreren van vrachtwagens. Hierbij zijn zowel het gemiddelde geluidsniveau (L_{Ar}, L_T) als de piekwaarden (L_{Amax}) in kaart gebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel de gemiddelde geluidsbelasting als de piekwaarden voldoen aan de richtlijnen van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Dit betekent dat de geluidseffecten in overeenstemming zijn met de normen voor een gemengd gebied en dat er geen sprake is van een toename ten opzichte van de huidige situatie. De piekwaarden van 84 dB(A) doen zich alleen voor tijdens specifieke activiteiten, zoals het achteruitrijden en lossen van goederen, en duren maximaal 25 minuten per dag. Laden en lossen vindt uitsluitend plaats tussen 7:00 en 9:00 uur en maximaal zes keer per week.

Hoewel er incidentele piekgeluiden optreden, blijven deze binnen de wettelijke kaders en zijn ze beperkt qua duur en frequentie. Het gebied rond het Steenakkerplein wordt gekarakteriseerd als een gemengd gebied, waarin enige bedrijfsactiviteit acceptabel wordt geacht. Bovendien toont het onderzoek aan dat er geen toename van geluidshinder is ten opzichte van de huidige situatie. Door deze stabiliteit in de akoestische belasting, gecombineerd met geplande maatregelen, wordt het woon- en leefklimaat als goed beoordeeld.

In de beoogde situatie, na het verkrijgen van de vergunning, zullen meerdere maatregelen worden getroffen om eventuele hinder verder te minimaliseren. Zo zal de ondergrond bij de laad- en loslocatie worden geëgaliseerd. Dit voorkomt extra geluid door trillingen tijdens het manoeuvreren van vrachtwagens en het gebruik van rolcontainers. Daarnaast zal er gebruik worden gemaakt van kleinere vrachtwagens, die niet alleen de geluidsoverlast reduceren maar ook de fysieke impact op de laad- en losomgeving verkleinen. Om de veiligheid en het proces verder te waarborgen, zal tijdens de laad- en losactiviteiten een Action-medewerker aanwezig zijn om het verkeer te begeleiden en onnodige hinder te voorkomen.

Met de bovenstaande geplande maatregelen en de resultaten van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluidseffecten van de geplande uitbreiding aanvaardbaar zijn en dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van goede kwaliteit zal blijven. Eventuele resterende hinder zal proactief en effectief worden beheerst.

4.5 Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur. Om de verkeerssituatie bij de beoogde uitbreiding in kaart te brengen en de veiligheid van de buurt te waarborgen, is op 24 juli 2024 een testrit uitgevoerd met de nieuwe, kortere vrachtwagen (Bijlage 5).

Tijdens de testrit is specifiek gekeken naar de manoeuvreerbaarheid van het voertuig en de impact op omliggende verkeersruimten. De resultaten zijn als positief beoordeeld, waarbij is vastgesteld dat het voertuig in staat is om in- en uit te draaien zonder daarbij het trottoir of andere delen die niet voor gemotoriseerd verkeer bestemd zijn te betreden. Dit is een belangrijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin grotere vrachtwagens minder wendbaar zijn en een deel van de openbare ruimte tijdelijk blokkeren tijdens laden en lossen.

De nieuwe situatie draagt daarmee bij aan de verkeersveiligheid, vooral voor voetgangers en fietsers in de directe omgeving. Bovendien sluit de gekozen oplossing aan bij richtlijnen uit het gemeentelijk verkeersbeleid, die prioriteit geven aan het minimaliseren van overlast en het waarborgen van doorstroming in woongebieden. Door deze aanpak wordt aangetoond dat de uitbreiding niet alleen functioneel, maar ook verkeerskundig verantwoord is.

4.6 Parkeren

De voornaamste drijfveer voor de uitbreiding is het aantal stellingen dat in de winkel geplaatst kan worden. In de uitgebreide winkel kunnen er 316 stellingen in plaats van de huidige 248. Dat zorgt ervoor dat Action haar totale assortiment kan aanbieden aan de klanten in Gilze. De bedoeling is dat de bestaande klanten meer zullen uitgeven in de winkel. Het magazijn komt op een nieuwe plek en krijgt hierdoor een betere indeling en wordt uitgebreid van 20 m² naar 101 m². Hierdoor wordt de logistieke last verlaagd. Uit de verbouwing van de dichtstbijzijnde winkel in Riel, is gebleken dat door de verbouwing het bestedingsbedrag van de bestaande klanten toeneemt. Het gebied rondom Gilze is voldoende verdicht met Action-winkels, als gezegd is de dichtstbijzijnde

winkel in Riel, Chaam is verbouwd, er is een vestiging in Tilburg-Korvelseweg geopend. De verwachting is daarom dat de uitbreiding geen extra klanten zal aantrekken, maar uitsluitend zal leiden tot een betere bediening van de bestaande klanten.

Niettemin is onderzocht of in de nieuwe parkeerbehoefte kan worden voorzien, nu artikel 4.2.4 van het Bestemmingsplan bepaalt dat bij het oprichten en uitbreiden van gebouwen of het veranderen in gebruik de inrichting van elk perceel zodanig dient te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen en dat op eigen terrein voorzien dient te zijn in voldoende parkeeraccommodatie conform de parkeerrichtlijnen opgenomen als Bijlage bij het Bestemmingsplan. Bijlage 4 bevat de "parkeerkencijfers Gilze en Rijen". Op basis van deze kencijfers dienen er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd vanwege de uitbreiding (249,9 m² bvo en een parkeernorm van 3,8 parkeerplaatsen per 100 m² voor detailhandel).

Omdat het realiseren van deze 10 parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, moet van het Bestemmingsplan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning afwijking (uitgebreide procedure). De gemeentelijke "Nota parkeernormen Gilze en Rijen 2017" (hierna: **Parkeernota**) beschrijft hoe van de eis om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren kan worden afgeweken door het toepassen van maatwerk. Hierbij worden drie situaties onderscheiden (p. 18-19):

- 1 De aanvrager geeft een vervangende private parkeerruimte op;
- 2 De aanvrager realiseert vervangende parkeerruimte in de openbare ruimte;
- 3 De aanvrager koopt de parkeereis af.

In het onderhavige geval is er geen sprake van de situaties genoemd onder 1 en 2. In dat geval kan het College volgens de Parkeernota (p. 19) ontheffing verlenen van de parkeereis en daarvoor een financiële vergoeding verlangen. De grondslag voor afkoop van de parkeereis vormt het mobiliteitsfonds. De financiële vergoeding wordt gebaseerd op het afkoopbedrag zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de Parkeernota. Voorwaarde voor het afkopen van de parkeereis is dat er voldoende parkeerruimte op de openbare weg aanwezig is op de voor de functie relevante momenten, en dat de bezettingsgraad in de nabije omgeving -inclusief de toename ten gevolge van het bouwplan- niet boven de 85% uitkomt. De aanvrager moet dit aannemelijk maken aan de hand van actuele parkeerdrukgegevens.

In dat kader heeft initiatiefnemer opdracht gegeven voor het uitvoeren van parkeertellingen door Dufec (Bijlage 3) en het opstellen van een parkeerrapport door De Parkeeradviseur (Bijlage 4). De tellingen en het rapport voldoen aan de eisen uit de Parkeernota voor de wijze waarop de parkeerdruk berekend moet worden. Uit de tellingen en het rapport blijkt dat op de openbare weg voldoende parkeerruimte aanwezig is op de voor de functie relevante momenten, en de bezettingsgraad in de nabije omgeving -inclusief de toename ten gevolge van het bouwplan- niet boven de 85% uitkomt. De parkeereis kan daarom worden afgekocht.

Voorts is er onvoldoende ruimte beschikbaar voor laden en lossen op eigen terrein. De inrit voor vrachtwagens is 15 meter en wordt 16,5 meter en een Action vrachtwagen wordt 15,5 meter en 19,5 meter inclusief laadklep. Dat betekent dus dat de vrachtwagen niet geheel op eigen terrein kan staan. Voor een deel wordt er daarom geladen en gelost op gronden van gemeente. In het rapport van De Parkeeradviseur is toegelicht waarom het in dit geval ruimtelijk gezien aanvaardbaar is dat laden en lossen buiten eigen terrein plaatsvindt (in dit geval gedeeltelijk op gemeenteground).

4.7 Luchtkwaliteit

Als gevolg van het initiatief nemen de concentraties NO₂ en PM₁₀ niet toe. Luchtkwaliteit vormt aldus geen belemmering voor de voorgestelde functiewijziging.

4.8 Ecologie, stikstof

De voorgenomen functiewijziging heeft geen gevolgen voor flora en fauna. Een plicht of aanleiding tot het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet aan de orde.

Gelet op de beperkte omvang van het plan, de grote afstand van 5 kilometer tot Natura 2000 gebieden, het feit dat de bouw zelf sinds 1 juli 2021 is vrijgesteld van de natuurvergunningplicht en het derhalve uitsluitend de gebruiksfase zou kunnen betreffen en de toename van het gebruik (het aantal toegevoegde meters) beperkt is zal er noch door de aanleg- noch door de gebruiksfase sprake zijn van een significant negatief effect op beschermde Natura 2000 gebieden.

4.9 Archeologie

Als gezegd geldt voor de Locatie de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4". Op basis van artikel 16.2 onder b van het Bestemmingsplan mag op dergelijke gronden uitsluitend worden gebouwd indien een archeologisch rapport is opgesteld waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet worden geschaad, tenzij er sprake is van een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² (artikel 16.2 onder b sub 3). Aangezien het onderhavige bouwplan ziet op een uitbreiding van 249,9 m² bvo, valt het bouwplan onder voornoemde uitzondering. Een archeologisch rapport is derhalve niet noodzakelijk.

Overigens is als voorschrift aan de vergunning verbonden dat als bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden gevonden, hiervan melding moet worden gedaan bij de Minister van OC&W c.q. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Daarmee zijn de archeologische waarden voldoende geborgd.

5 VOORBEREIDINGSPROCEDURE

Het initiatief betreft een aanvraag omgevingsvergunning tot afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 3 Wabo van toepassing. Dit betekent dat op het verzoek de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 Wabo van toepassing is omdat het voornemen geen situatie is die genoemd wordt in artikel 4, bijlage II van het Bor.

Het bevoegd gezag zal een beslissing nemen op de bezwaren die zijn ingediend tegen het besluit in primo (dat ten onrechte is verleend met de reguliere procedure). Naast het nemen van de beslissing op bezwaar zal tevens het besluit in primo worden ingetrokken en een nieuw besluit op de aanvraag worden genomen onder toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure omvat de volgende stappen: publicatie van een ontwerpbesluit, inzageperiode voor zienswijzen, vaststelling van het besluit, beroepsmogelijkheid bij de rechtbank, en eventueel hoger beroep. Na de beslissing op bezwaar is het mogelijk om gedurende een periode van zes weken beroep in te dienen bij de rechtbank.