Aan de Raad

Made, 12 april 2022

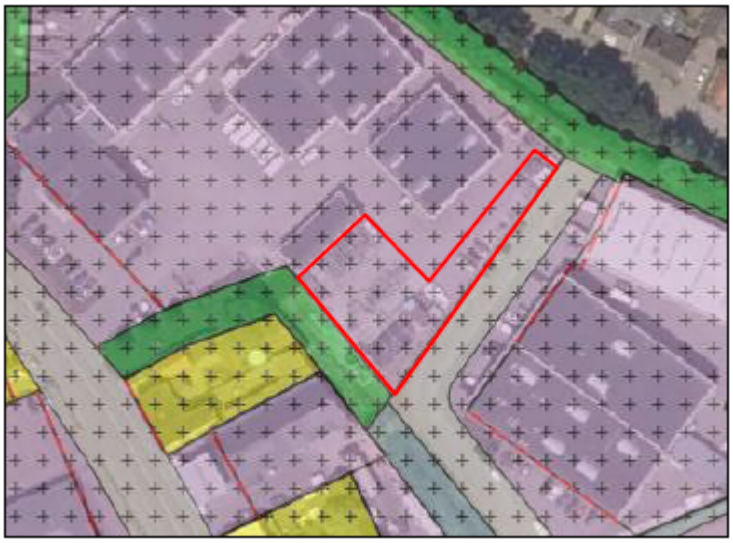
Raadsvergadering 12 mei 2022	**Registratienummer:** 2022011357 2022013484 **Casenr:** 22.00193
Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw kantoorpand Bredaseweg ong. (naast nr. 57) te Terheijden	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** T. Pulles	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Ruimtelijke Onderbouwing 3. Situatie tekening 4. Ontwerp tekening	**Ter inzage:** 1.
SAMENVATTING Sira BV heeft op 4 januari 2022 een uitgebreide vergunningsaanvraag ingediend voor het bouwen van een kantoorpand aan de Bredaseweg in Terheijden, naast nummer 57. Binnen het geldende bestemmingsplan mogen er geen nieuwe hoofdgebouwen worden toegevoegd. Het plan voldoet aan de ruimtelijk aspecten en de milieuaspecten. Onderdeel van de procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht door de raad.		

Aanleiding

Het bedrijf Sira BV is momenteel gevestigd op het terrein van Rasenberg Bouwbedrijf BV. Het bedrijf is inmiddels gegroeid en past niet langer op de huidige locatie. Het voornemen is om een nieuw bedrijfspand op te richten naast Bredaseweg 57. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Terheijden, sectie G en perceelnummer 1691 (deels).
Om het initiatief mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo aangevraagd. Het betreft hier een omgevingsvergunning, activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

De locatie is gelegen in het zuiden van de kern Terheijden, op het bedrijventerrein ’t Spijck’. De locatie is gelegen aan het doodlopende deel van de Bredaseweg. Op de onderstaande afbeelding is in het rode kader de locatie weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan "Kern Terheijden". Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Kern Terheijden en heeft de enkelbestemming Bedrijventerrein. Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. In artikel 6.2.1.g van de bestemmingsplanregels staat beschreven dat het aantal hoofdgebouwen niet mag toenemen. Omdat het een nieuw bedrijf is, is er sprake van een nieuw hoofdgebouw.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (= uitgebreide voorbereidingsprocedure met een ruimtelijke onderbouwing) kan er afgeweken worden van het bestemmingsplan. Onderdeel van deze afwijkingsprocedure is een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht door de raad. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Omgevingsvisie
Het perceel is gelegen binnen het stedelijk gebied op het bedrijventerrein ’t Spijck’. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat het ondernemerschap en de bedrijvigheid binnen de gemeente behouden en versterkt wordt. Nieuwe ontwikkelingen mogen echter niet leiden tot grote nadelige effecten op het milieu, de omgeving of het landschap.

Economische Nota Drimmelen
Binnen de gemeente Drimmelen is er geen regionale werkgelegenheidsfunctie, het beleid is niet gericht op het realiseren van nieuwe grote bedrijventerreinen. Op de gemeentelijke bedrijventerreinen is ruimte voor bedrijven die verplaatst worden uit de kernen, groei van lokale bedrijven en voor startende bedrijven uit de gemeente.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande bedrijventerrein ’t Spijck’, ten zuiden van de kern Terheijden. Het onderhavige bedrijf is een lokaal bedrijf dat gestart is als onderdeel van een ander bedrijf en nu dusdanig gegroeid is dat het zelfstandig haar werk gaat voortzetten. Aldus is onderhavig initiatief in lijn met de Structuurvisie van de gemeente Drimmelen.

Bouwplan
Het bouwplan sluit aan op de rest van de omgeving. Er wordt voldaan aan de geldende bouwhoogtes. Op het terrein wordt voorzien in parkeergelegenheid. Omdat de locatie al

bestemd is voor bedrijventerrein zijn er geen belemmeringen vanuit verkeersontsluiting en milieuaspecten.

Parkeren
Het bedrijf is te kenmerken als een bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (relatief weinig medewerkers en bezoekers) daar de werkzaamheden hoofdzakelijk op de locatie van de klant plaatvinden. De parkeernorm voor een dergelijk bedrijf bedraagt op de gegeven locatie 0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Het plan voorziet in 605 m2 bvo. Het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein gerealiseerd moet worden komt uit op 7 (6,35). Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om deze te realiseren.

Duurzaamheidsparagraaf?
Er zal deels voorzien worden in de eigen energiebehoefte door gebruik te maken van zonnepanelen. Verder wordt het pand gasloos uitgevoerd.

WAT GAAN WE DOEN?
Zie kopje ‘Wat is de vervolgprocedure?’.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De initiatiefnemer heeft de bewoners/gebruikers van de adressen Bredaseweg 9, 51 en 53 persoonlijk benaderd. Bij het bezoek is de beoogde ontwikkeling uitgelegd en besproken. De woning Bredaseweg 11 is niet bezocht daar deze momenteel leeg staat en verder niets bekend is over de nieuwe bewoner.

De bewoners van Bredaseweg 9 hebben aangegeven geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling. Ze geven aan zelf voor een woning naast een bouwbedrijf gekozen te hebben en tussen het bedrijf en hun staat een hoge haag.

Het bedrijf op Bredaseweg 51 heeft aangegeven geen probleem met de beoogde ontwikkeling te hebben.

Het bedrijf op Bredaseweg 53 heeft eveneens uitgesproken geen bezwaar te hebben. Wel werd de vraag gesteld hoe het parkeren ten behoeve van het bedrijf opgelost werd. De initiatiefnemer heeft aangeven dat het parkeren volledig op eigen terrein plaats gaat vinden.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Het gebied is al bestemd als bedrijventerrein. Het bouwplan is minder dan 1.500m2. Op basis van de Nota kostenverhaal worden geen bijdragen in rekening gebracht. Er worden alleen leges in rekening gebracht voor de activiteiten ‘afwijken bestemmingsplan’ en ‘bouwen’ uit de aanvraag omgevingsvergunning.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
De aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan wet- en regelgeving. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
In ’t Carillon en het Gemeenteblad wordt gepubliceerd wanneer de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage liggen. Gedurende zes weken kan eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de raad.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
De ontwerp verklaring van geen bedenkingen zal ter inzage gelegd worden voor de duur van zes weken. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan eenieder een zienswijze over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar voren brengen. Het college is het bevoegd gezag ten aanzien van de zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning; de raad is het bevoegd gezag ten aanzien van de zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Nadat de raad heeft beslist over het wel of niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen met inachtneming van de zienswijzen over de ontwerp vvgb (al dan niet met tussenkomst van een openbare hoorzitting bij de hoorcommissie) beslist het college over de aanvraag omgevingsvergunning met inachtneming van de zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning.

Voor een voortvarende afwikkeling van de vergunningaanvraag wordt voorgesteld om -indien er geen zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn ontvangen- de vvgb te beschouwen als te zijn afgegeven en het college te laten beslissen op de vergunningaanvraag. Door dit procedurevoorstel hoeft – indien er geen zienswijzen zijn over de ontwerp vvgb- de raad niet voor een tweede keer te beslissen over de verklaring van geen bedenkingen.

*

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 12 april 2022

gelet op Wet algemene bepaling omgevingsrecht en Besluit omgevingsrecht ;

B e s l u i t :

1. (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op het perceel G 1691 aan de Bredaseweg in Terheijden;
2. Indien geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de vvgb, wordt deze geacht te zijn verleend door uw raad.

Made, 12 mei 2022

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening