



## **Bijlage C Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (grote buitenplanse afwijking)**

### **Inleiding**

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, in de bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen of indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### **Toetsing**

De activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan "Honderdland fase 2" en het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen' op de volgende aspecten:

#### *Bestemmingen*

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' (artikel 5) en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 15). Daarnaast heeft het perceel meerdere functie aanduidingen voor bedrijven tot een verschillende categorie. Het deel in de eerste afbeelding heeft de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2. Het deel in de tweede afbeelding heeft de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1 en de laatste afbeelding geeft het deel weer met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2.

#### *Gebruiksregels*

Ingevolge artikel 5.1 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (b<2): bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (b<3.1): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) ;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (b<3.2): bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k): tevens zelfstandige kantoren zonder baliefunctie;*
- e. *bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.*

*Ingevolge artikel 5.1 onder a van het bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijventerrein - 2' (BT - 2) aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (b<2) bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.*

Van Daalen Vastgoed B.V. is een bedrijf in de categorie 3.2. Gelet op het voorgaande is de aanvraag in strijd met bovenstaande gebruiksregel.



*Ingevolge artikel 5.1 onder b van het bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijventerrein - 3.1' (BT - 3.1) aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (b<3.1) bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.*

Van Daalen Vastgoed B.V. is een bedrijf in de categorie 3.2. Gelet op het voorgaande is de aanvraag in strijd met bovenstaande gebruiksregel.

#### *Bouwregels*

*Ingevolge artikel 5.2.2 onder a van het bestemmingsplan dienen gebouwen zodanig te worden gesitueerd, dat de voorgevels in en evenwijdig aan de op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' [sba-vgz2] worden gebouwd.*

Het gevraagde pand staat niet evenwijdig aan genoemde voorgevelzone. Gelet op het voorgaande is de aanvraag in strijd met bovenstaande bouwregel.

*Ingevolge artikel 5.2.1 onder j van het bestemmingsplan zijn gebouwde parkeervoorzieningen en parkeren op daken van gebouwen niet toegestaan.*

Het parkeren onder de overkapping is gebouwde parkeervoorziening. Gelet op het voorgaande is de aanvraag in strijd met bovenstaande bouwregel.

*Ingevolge artikel 5.4.5 onder a van het bestemmingsplan dient het parkeren plaats te vinden achter de voorgevel van een bedrijfsgebouw, dan wel het verlengde daarvan.*

Gelet op het voorgaande is de aanvraag in strijd met bovenstaande specifieke gebruiksregel.

#### *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

Op basis van de nieuwe beleidsregel parkeernormering (Paraplubestemmingsplan Parkeernormen) zijn op het perceel 32 parkeerplaatsen nodig. Met de integrale afwijkingsmogelijkheid kan worden afgeweken van deze parkeernormering. Het bestemmingsplan verwijst naar het Westlands Verkeer en Vervoerplan (WVVP) en op basis daarvan kan het plan voldoen aan de benodigde 21 parkeerplaatsen. Het is daarbij wel noodzakelijk om voorschriften te verbinden aan de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid.

#### *Mogelijkheid tot afwijken*

Voor het realiseren van parkeerplaatsen voor de voorgevel is in het bestemmingsplan in artikel 5.5.4 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

#### **5.5.4 Afwijken voor parkeren**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.5 ten behoeve van het aanleggen van een beperkt aantal (bezoekers-) parkeerplaatsen voor de voorgevel of het verlengde daarvan, indien dit:

- a. in bedrijfsmatig opzicht noodzakelijk wordt geacht;
- b. landschappelijk wordt ingepast;
- c. er geen stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren zijn;
- d. er geen onevenredige hinder/overlast ontstaat op aangrenzende percelen.

Voor de overige activiteiten zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake afwijkingen en de activiteit is geen geval zoals genoemd in het Bor, bijlage II, artikel 4.



Wel kan voor de activiteit worden afgeweken van de in het bestemmingsplan gegeven regels met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In artikel 2.27 lid 1 Wabo is aangegeven dat in de in het Bor aangewezen categorieën gevallen een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Artikel 6.5 lid 1 van het Bor bepaalt dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Ingevolge het tweede lid van dat artikel kan de verklaring slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het derde lid van genoemd artikel geeft aan dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Het ingediende project valt (niet) binnen een door de raad op 18 september 2018 aangewezen categorie. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve vereist.

#### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op .. datum raadsvoorstel hebben wij de gemeenteraad gevraagd of hij de verklaring wil geven. Op .. heeft de gemeenteraad vervolgens de verklaring gegeven/geweigerd (en daaraan voorschriften verbonden).

De gegeven/geweigerde verklaring van de gemeenteraad maakt deel uit van dit besluit en een exemplaar hiervan is bij dit besluit gevoegd.

#### **Overwegingen**

Voor de overwegingen met betrekking tot het bouwplan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing "Maasdijk nabij 53A te Maasdijk" met kenmerk NL.IMRO.1783.BTHONDERDLF2g01-ON01.

#### **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden verleend.

#### **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn aan deze vergunning verbonden:

- De 23 aanwezige parkeerplaatsen zoals aangegeven op de tekening (A0-001 situatie.pdf) moeten ten alle tijden in stand blijven conform de maatvoering zoals die vereist is evenals de te maken rijcurves zoals op de tekening aangegeven en de locatie



van de aangegeven parkeervakken. Dit omvat ook de breedte van de uitrit van 10 meter;

- De voor "Bedrijventerrein - 2" aangewezen gronden kunnen alleen in gebruik worden genomen, indien ter plaatse van de naastgelegen gronden waaraan de bestemming "Groen" is toegekend een groenstrook wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform het Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan Honderdland fase 2 (bijlage 7 bij de regels van het bestemmingsplan);
- Het toegangspad naar de entree moet overrijdbaar zijn en mag niet worden voorzien van verhogingen;
- Aan de zij- en achterkant van het gebouw mag geen gebruik gemaakt worden van grastegels binnen de bestemming 'Groen' omdat een duidelijke afstand van het woonlint behouden moet worden. Het gedeelte binnen de bestemming groen dient dan ook een zelfde onverharde inrichting te krijgen als de voorliggende 5 meter brede bomenstrook;
- de overkapping moet tegen de naburige bedrijfshal worden aangebouwd zodat hier geen sprake is van een minimale (open) tussenruimte.