

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit bedrijfsuitbreiding Thielco op locaties Parallelweg 10 en 11 in Reuver	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Peters, S. (Sjoerd)
	Datum vergadering:	10 april 2017

1. Aanleiding

Op 29 maart 2017 hebben wij een principeverzoek ontvangen van Thielco Staalindustrie B.V. voor de uitbreiding van hun bedrijf. De uitbreiding heeft betrekking op de naastgelegen locaties Parallelweg 10 en 11 in Reuver. Met dit voorstel leggen wij dit principeverzoek ter besluitvorming aan uw college voor.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Doel is om een principebesluit te nemen over het verzoek van Thielco.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

N.v.t.

4. Toelichting

Bestemmingsplan

De locatie heeft de bestemming Bedrijventerrein in het bestemmingsplan Bebouwde gebieden. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1'. Verder gelden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 en de functieaanduiding 'detailhandel volumineus'. Op grond van het voorgaande zijn bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen staat het volgende in de regels van het bestemmingsplan:

- De oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel mag maximaal 7.500 m² zijn.
- Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- Het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag maximaal 80% zijn.
- Toegestane goothoogte is 6 meter en bouwhoogte is 10 meter.

Het bouwvlak ligt niet overal op de beide percelen en verder mag dat vlak ook maar voor 80% volgebouwd worden. Ook zijn de hoogtes lager dan Thielco elders in Reuver heeft gebouwd. Verwachting is dan ook dat Thielco beide percelen efficiënter wil benutten en dat hun wensen niet passen binnen de huidige bouwregels van het bestemmingsplan. Dit kan echter pas exact getoetst worden als de eerste plannen (tekeningen) gereed zijn.

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het principeverzoek niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan omdat Thielco een hogere milieucategorie wenst en de bouwregels waarschijnlijk te krap zijn voor de toekomstige plannen. Daarom hebben wij onderzocht of kan worden meegewerkt aan afwijking van het bestemmingsplan.

Goede ruimtelijke ordening

Om medewerking te kunnen verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Wij staan niet negatief tegenover de plannen. Uit stedenbouwkundig oogpunt zien wij geen bezwaar in het gevraagde. Vanwege een goede ruimtelijke ordening dienen wij echter ook een belangenafweging te maken. Bij een afwijking van het bestemmingsplan of een nieuw bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon-en leefklimaat voor de woningen in de omgeving. De afstand tot de gevel van de dichtstbij gelegen burgerwoning (die maatgevend is) bedraagt circa 45 meter. Met die afstand wordt niet helemaal voldaan aan de richtafstand van 50 meter die geldt voor milieucategorie 3.2 (uitgaande van gemengd gebied). Thielco zal in de ruimtelijke onderbouwing aandacht moeten besteden aan dit aspect en aan alle andere ruimtelijk relevante aspecten. Verder is ons niet gebleken van belangen van derden die zich tegen het verzoek verzetten en die dienen te prevaleren boven het belang van Thielco.

Advies

Gelet op het voorgaande zijn wij in principe bereid om medewerking te verlenen aan een planologische procedure om de milieucategorie te verhogen naar categorie 3.2 en de bouwregels te verruimen. Voorwaarde hierbij is dat middels een onderzoek wordt aangetoond dat er geen (milieu)hinder voor de omgeving (waaronder de burgerwoningen) ontstaat. Daarnaast gelden uiteraard de gebruikelijke onderzoeksverplichtingen en de eis dat een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

5. Toekomstvisie

6. Integrale afstemming

Er heeft intern afstemming plaatsgevonden met de verschillende vakdisciplines zoals milieu.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Het principebesluit zal per brief worden medegedeeld aan initiatiefnemer.

- b. Financieel

Er worden leges in rekening gebracht voor de behandeling van het principeverzoek.

- c. Juridisch

Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kan tegen een principebesluit geen bezwaar worden gemaakt.

d. Collegeprogramma

e. Risico's

In deze fase geen risico's. Als de plannen concreter zijn uitgewerkt zullen de benodigde procedures worden doorlopen.

7. Voorstel / advies

1. In principe medewerking verlenen aan het verzoek voor de locaties Parallelweg 10 en 11 om de milieucategorie te verhogen naar 3.2 en de bouwregels te verruimen, onder voorwaarde dat middels een onderzoek wordt aangetoond dat er geen (milieu)hinder voor de (woon)omgeving ontstaat;
2. Initiatiefnemer berichten middels bijgevoegde conceptbrief.