

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit: het toestaan van een bedrijf tot en met categorie 3.2 op de percelen Mariastraat 22 en 24 in Reuver met een inrit of uitrit aan de Charles Ruysstraat	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Hölmann, M.T.A.
	Datum vergadering:	20 november 2017

1. Aanleiding

Op 20 juli 2017 ontvingen wij een principeverzoek om medewerking te verlenen aan de vestiging van een bedrijf tot en met categorie 3.2 op de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K, nummers 1032, 665, 1321 en 1323 (plaatselijk bekend Mariastraat 22 en 24 in Reuver) ten behoeve van de uitbreiding van activiteiten van initiatiefnemer. Initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing slopen en ter plaatse nieuwe gebouwen oprichten. De gewenste bouwhoogte bedraagt 10 meter. Ook vraagt initiatiefnemer om een inrit of uitrit aan de Charles Ruysstraat.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

U dient een besluit te nemen over het principeverzoek.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Het is belangrijk dat omwonenden tijdig en actief worden geïnformeerd en betrokken zowel vóór als tijdens de vergunningprocedure. Op die manier wordt helder wat de zorgen en wensen van omwonenden zijn en kunnen de belangen van zowel de omwonenden als initiatiefnemer zorgvuldig worden meegenomen in de besluitvorming.

4. Toelichting

Benodigde vergunning en meldingen

Voor realisatie van het verzoek is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteiten:

- 'bouwen';
- 'gronden gebruiken in strijd met het bestemmingsplan' (grote buitenplanse afwijking);
- 'uitrit aanleggen of veranderen';
- 'milieu'.

Eventueel is ook een vergunning nodig voor de activiteit 'handelsreclame te maken of voeren'. Dit is het geval indien er reclame wordt aangebracht groter dan 0,50 m² of waarbij de langste zijde van de reclame groter is dan 1 meter.

De volgende meldingen kunnen nodig zijn. Het indienen van een sloopmelding is nodig voor het slopen van bestaande bebouwing. Er moet een sloopmelding worden gedaan indien meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt of als er asbest wordt verwijderd. Verder kan het indienen van een gebruiksmelding vereist zijn. Deze melding is nodig als in een gebouw of ander bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk

verblijven.

Ons advies

U wordt geadviseerd onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het verzoek.

De onderstaande voorwaarden zijn nodig om ter plaatse de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Initiatiefnemer moet (op eigen kosten):

1. een concreet bouwplan en ruimtelijke onderbouwing met daarbij alle relevante onderzoeken overleggen (in ieder geval een akoestisch onderzoek en een onderzoek over de aspecten geur, luchtkwaliteit en een NEN 5740 bodemonderzoek). Uit de ruimtelijke onderbouwing zal moeten blijken dat er geen beletsels zijn. Het bouwplan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, bestaande regels van het bestemmingsplan en de voorschriften uit het Bouwbesluit;
2. (voor zover nodig) een aanvraag voor handelsreclame indienen die voldoet aan de redelijke eisen van welstand, Algemene Plaatselijke Verordening en het gemeentelijk reclamebeleid als bepaald in de nota reclamebeleid en de bijbehorende toelichting;
3. een archeologisch onderzoek indienen waarin de archeologische waarden voor het gehele plangebied in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit onderzoek is op basis van de planregels vereist als een bouwwerk wordt gebouwd met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,40 meter;
4. ervoor zorgen dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd;
5. een onderzoek Bedrijven en Milieuzonering van een gespecialiseerd adviesbureau indienen. Aangetoond moet worden dat een goed woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen burgerwoningen wordt gegarandeerd gezien de gekozen situering van de bebouwing aan de Mariastraat en de inrit of uitrit aan de Charles Ruysstraat;
6. voor de start van de procedure met de gemeente een planschadeovereenkomst afsluiten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer;
7. de omwonenden van de locatie tijdig en actief informeren en betrekken zowel vóór als tijdens de vergunningprocedure. Wij vinden het belangrijk dat initiatiefnemer omwonenden betreft bij de totstandkoming van de beoogde bedrijfsuitbreiding. Op die manier wordt helder wat de zorgen en wensen van omwonenden zijn en kunnen alle belangen zorgvuldig worden meegenomen. Initiatiefnemer moet een communicatieplan bij ons ter goedkeuring indienen.

Motivering om mee te werken

De betreffende percelen (hierna: locatie) liggen in het bestemmingsplan Bebouwde gebieden. De locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijventerrein', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Verder geldt de maatvoering 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' van 10 meter. Op basis van de planregels is een bedrijf in de milieucategorie 3.1 toegestaan. Een bedrijf in de milieucategorie 3.2 is niet mogelijk gemaakt in de planregels. Het verzoek voldoet dus niet aan het nu geldend bestemmingsplan. Om mee te kunnen werken aan het verzoek dienen wij van het bestemmingsplan af te wijken. Het verzoek dient te passen binnen ons ruimtelijk beleid en wij maken een afweging van belangen.

Wij staan niet negatief tegenover het verzoek. Uit stedenbouwkundig oogpunt zien wij geen bezwaar in het plan. De vervanging van bestaande bebouwing door nieuwbouw leidt tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Nieuwe bebouwing dient wel passend te zijn in de omgeving. Om deze reden dient aansluiting te worden gezocht bij de bestaande bouwregels (maatvoeringen en bouwvlak).

Verder behoort op de locatie een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd te zijn. Op korte afstand van de locatie zijn burgerwoningen gelegen. Voor deze burgerwoningen dient een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd te blijven. De richtafstand tussen de activiteit 'metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' en woonbestemming bedraagt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering,' rekening houdend met het aanwezige gemengd gebied, minimaal 50 meter, waarbij geluid en geur als meest relevante milieuparameters zijn beschouwd. De afstand tussen de locatie en de burgerwoningen is in onderhavig geval kleiner dan 50 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtwaarden uit 'Bedrijven en milieuzonering'. Wij kunnen uitsluitend medewerking verlenen aan het verzoek indien

omwonenden tijdig worden betrokken bij de vergunningprocedure en initiatiefnemer met een onderzoek kan aantonen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Verder is ons vooralsnog niet gebleken van belangen van derden die zich tegen het verzoek verzetten en die dienen te prevaleren boven het belang van de initiatiefnemer.

5. Visie Blij in Beesel

Het verzoek past binnen Blij in Beesel omdat er een bedrijf wordt uitgebreid. Dit is positief voor de werkgelegenheid binnen onze gemeente op korte en lange termijn.

6. Integrale afstemming

Dit verzoek is afgestemd met de portefeuillehouder en de technisch beleidsmedewerker Milieu.

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

Niet van toepassing.

- b. Financieel

Niet van toepassing.

- c. Juridisch

Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat er geen bezwaar en beroep tegen open staat.

- d. Collegeprogramma

Beesel is een bloeiende gemeenschap op alle gebieden (wonen, werken, recreëren). Het verzoek draagt bij aan werkgelegenheid binnen onze gemeente.

- e. Risico's

Niet van toepassing.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

9. Voorstel / advies

U wordt geadviseerd onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het verzoek conform bijgevoegd principebesluit met kenmerk 201713851. Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen stelt u de volgende voorwaarden. Initiatiefnemer moet (op eigen kosten):

1. een concreet bouwplan en ruimtelijke onderbouwing met daarbij alle relevante onderzoeken overleggen (in ieder geval een akoestisch onderzoek en een onderzoek over de aspecten geur, luchtkwaliteit en een NEN 5740 bodemonderzoek). Uit de ruimtelijke onderbouwing zal moeten blijken dat er geen beletsels zijn. Het bouwplan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, bestaande regels van het bestemmingsplan (voor zover in deze brief niet anders bepaald) en de voorschriften uit het Bouwbesluit;
2. (voor zover nodig) een aanvraag voor handelsreclame indienen die voldoet aan de redelijke eisen van welstand, Algemene Plaatselijke Verordening en het gemeentelijk reclamebeleid als bepaald in de nota reclamebeleid en de bijbehorende toelichting;
3. een archeologisch onderzoek indienen waarin de archeologische waarden voor het gehele plangebied in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit onderzoek is op basis van de planregels vereist als een bouwwerk wordt gebouwd met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,40 meter;
4. ervoor zorgen dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd;
5. een onderzoek Bedrijven en Milieuzonering van een gespecialiseerd adviesbureau indienen. Aangetoond moet worden dat een goed woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen burgerwoningen wordt gegarandeerd gezien de gekozen situering van de bebouwing aan de Mariastraat en de inrit of uitrit aan de Charles Ruysstraat;
6. voor de start van de procedure met de gemeente een planschadeovereenkomst afsluiten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer;
7. de omwonenden van de locatie tijdig en actief informeren en betrekken zowel vóór als tijdens de vergunningprocedure. Initiatiefnemer moet een communicatieplan bij ons ter goedkeuring indienen.