

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
25 september 2018	RV/18/00868 Z.004993	

Voorstel ingebracht door G.J. van Rhijn
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en 02. Ruimte (PROG02) 21. Wonen en bouwen
taakveld

Onderwerp **Bulksestraat 1 in Ingen, uitbreiding
bouwhoogte bedrijfsgebouw**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een grotere bouwhoogte voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de Bulksestraat 1 in Ingen;
2. Deze ontwerp verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven voor een grotere bouwhoogte voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de Bulksestraat 1 in Ingen.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Het bedrijf aan de Bulksestraat 1 in Ingen (hierna: de aanvrager) vroeg op 2 februari 2017 een omgevingsvergunning aan voor uitbreiding van het bouwvlak en realisatie van een toegangsweg. Deze omgevingsvergunning was aangevraagd voor wijziging van het gebruik. De omgevingsvergunning voor het bouwen zou aanvrager later indienen. Op 8 maart 2018 diende aanvrager een omgevingsvergunning in voor het bouwen. Toen bleek dat de aanvrager de bouwhoogte niet had meegenomen in de eerste omgevingsvergunning over wijziging van het gebruik. Doordat dat bouwhoogte hoger wordt dan toegestaan in het bestemmingsplan, is een zogenaamde omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

De uitbreiding en specifiek in dit geval de grotere bouwhoogte is noodzakelijk voor de hogere eisen vanuit de voedselveiligheid en Arbo wet- en regelgeving. Daarnaast is een moderniseringsslag noodzakelijk omdat de Retail en consument hogere eisen stelt. Tot slot kan het bedrijf door de uitbreiding beter sturen op productstromen en zich beter onderscheiden op de markt.

De grotere bouwhoogte is vanuit ruimtelijk oogpunt, door de beperkte beleving vanuit de omgeving acceptabel. Daarbij wordt met deze bouwhoogte de bestaande dakhelling doorgezet van de bebouwing. Op deze manier zorgt de nieuwe bebouwing voor een rustig beeld omdat het geheel een uniforme dakhelling heeft.

Met dit voorstel besluit u om een zogenaamde 'verklaring van geen bedenking' af te geven voor een grotere bouwhoogte van 1,65 meter. Het bestemmingsplan laat 12 meter toe en het bedrijfsgebouw wordt 13,65 meter.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Door de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen kan het college van B&W de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage leggen. Het beoogde effect is dat de aanvrager de uitbreiding van het bedrijfsgebouw hoger kan bouwen.

Initiatiefnemer diende een aanvraag omgevingsvergunning in met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven om de ontwikkeling mogelijk te maken. Eerst was dat voor het gewijzigd gebruik, nu is dat voor het bouwen. De aanvrager koos ervoor om de omgevingsvergunning te splitsen; dus het gebruik en het bouwen zit niet in dezelfde omgevingsvergunning.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In de periode dat de omgevingsvergunning ter inzage ligt kunnen er zienswijzen ingediend worden. Deze kunnen uiteindelijk leiden tot beroep.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

De aanvrager kan het plan niet uitvoeren en heeft dan onnodig veel kosten gemaakt.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee, er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Buitengebied Buren, Reparatieplan Buitengebied 2012, Buitengebied vierde en zesde herziening, eerdere omgevingsvergunning voor het gewijzigd gebruik en Legesverordening Buren 2018.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Als u de ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleent, ligt deze 6 weken ter inzage samen met de ontwerp omgevingsvergunning. Als we hiertegen geen zienswijze krijgen, is de verklaring van geen bedenkingen definitief. Daarna kunnen we de omgevingsvergunning verlenen. Als iemand een zienswijze indient, komen wij terug bij u voor het afgeven een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

8. Financiën

De kosten die te maken hebben met de vergunningsaanvraag betaalt de aanvrager volgens de legesverordening 2018. Taakveld 8.1 ruimtelijke ordening.

9. Communicatie

We brengen aanvrager op de hoogte van uw besluit. Voor de verdere communicatie is de algemene voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat we het besluit publiceren en ter inzage leggen.

10. Burgerparticipatie

We adviseerden aanvrager het plan met omwonenden te bespreken, te meer omdat aanvrager eerder start met bouwen. Vanuit de gemeente is burgerparticipatie niet aan de orde.

11. Deregulering

Voor dit voorstel is geen sprake van deregulering.

12. Achtergrondinformatie

Bij dit voorstel zit geen achtergrondinformatie.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Goede ruimtelijke onderbouwing
- Eerder raadsbesluit van 18 april 2017 over de vergunning voor het gewijzigd gebruik

Inlichtingen bij:

Naam

G.J.van Rhijn

Afdeling

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
25 september 2018	RV/18/00868	

Onderwerp **Bulksestraat 1 in Ingen, uitbreiding bouwhoogte bedrijfsgebouw**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. ;

besluit:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een grotere bouwhoogte voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de Bulksestraat 1 in Ingen;
2. Deze ontwerp verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc