

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp : Collegevoorstel ten behoeve van principeverzoek herontwikkeling distributiecentrum Effect 5 Duiven

Zaak- & documentnr. : Z/24/121446/ADV/24/201655068 **Opsteller:** Jop van der Wee

Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner **Afdeling** : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling

Openbaarheid : Openbaar

Afstemming met : Intaketafel Omgevingswet

Samenvatting

Door Intospace is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van een distributiecentrum aan Effect 5 in Duiven. De voorgestelde nieuwbouw past niet in het omgevingsplan. Intospace vraagt het college een principebesluit te nemen.

Beslispunten

1. *In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het distributiecentrum aan Effect 5 in Duiven door middel van een wijziging van het omgevingsplan.*

Aanleiding

Intospace heeft een principeverzoek ingediend en gevraagd of het college daarover een principebesluit wil nemen.

Beoogd effect

Met het advies wordt beoogd dat het college een principebesluit neemt over het in principe verlenen van medewerking aan de herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) van het distributiecentrum aan Effect 5 in Duiven. Op basis van het principebesluit gaat Intospace gericht op zoek naar (een) potentiële en passende huurder(s) voor deze locatie.

Argumenten

1. *De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan.*

De beoogde ontwikkeling is qua gebruik in overeenstemming met het omgevingsplan. Dat geldt echter niet voor het bouwen. De beoogde bouwhoogte is 14 meter, terwijl het omgevingsplan ter plaatse maximaal 9 meter toestaat. Daarnaast wordt er deels gebouwd buiten het bouwvlak. Dit betekent dat uitsluitend medewerking kan worden verleend aan de beoogde ontwikkeling door middel van een wijziging van het omgevingsplan of door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

2. *De voorgestelde ontwikkeling is ruimtelijke en stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

Het omgevingsplan staat binnen het aangegeven bouwvlak circa 20.000 m² aan bebouwing toe. De ingediende principeaanvraag gaat uit van circa 17.200 m² aan bebouwing. Het plan gaat daarmee uit van een verschuiving van de bebouwing en niet van een uitbreiding van de

bebouwing. Omdat er net als bij het bedrijf aan Impact 62 een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden, is de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

Het omgevingsplan biedt mogelijkheden om de toegestane bouwhoogte met maximaal 5 meter te verhogen. Dit betekent dat de bouwhoogte naar 14 meter kan indien:

- De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Ten aanzien daarvan wordt het volgende overwogen:

- Niet wordt ingezien dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden onevenredig worden geschaad. De dichtstbijzijnde gronden van derden liggen aangrenzend aan Impact 62. Weliswaar wordt de afstand tussen de 2 gebouwen in de voorgestelde situatie 10 meter, maar niet wordt ingezien dat daarmee belangen worden geschaad.
- Het verschuiven van het bouwvlak zorgt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet direct voor een bezwaarlijke situatie, mits er minimaal 5 meter afstand tot de zijdelingse -en achterste perceelsgrens wordt gehouden. Dit is het geval. In het omgevingsplan is geen rekening gehouden met de inpassing van de achterkanten van de loodsen. De hoger gelegen gronden die in het gebied achter het perceel aanwezig zijn, houden de loodsen (deels) uit het zicht. Door de toenemende hoogte zal de loods meer zichtbaar zijn, echter is de kleurstelling van het pand wel beter passend binnen het kleurenpalet van het landschap dan de huidige grijze loods.

3. Er is aanleiding om een aantal aandachtspunten mee te geven voor de verdere planuitwerking.

Voorgesteld wordt om de volgende aandachtspunten mee te geven, waar rekening mee gehouden moet worden bij de verdere planuitwerking:

- In het principeverzoek is uitgegaan van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloer oppervlak (bvo). De gemeentelijke parkeernorm bedraagt volgens de Parkeernormennota 2018 0,7 pp per 100 m² bvo (bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief > 10.000 m²).
- De bluswatervoorziening is nu voorzien op een locatie voor de voorgevel van het distributiecentrum. De vraag is of deze bluswatervoorziening een minder prominente plek op het terrein kan krijgen, of inpandig kan worden ingepast.
- Indien in de toekomstige bedrijfssituatie gebruik wordt gemaakt van arbeidsmigranten, is de vraag hoe wordt voorzien in huisvesting van deze mensen.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

De kosten voor de te voeren Omgevingswet-procedure worden op grond van de Verordening leges omgevingsvergunning 2024 in rekening gebracht bij de aanvrager.

Participatie en communicatie

Op grond van het Beleidskader participatie Omgevingswet Duiven 2024 is participatie bij ontwikkelingen van bedrijvigheid uitsluitend verplicht als het gaat om het oprichten, veranderen of uitbreiden van milieubelastende activiteiten in een zwaardere categorie dan het omgevingsplan toestaat. In dit geval past de activiteit in de in het omgevingsplan toegestane categorieën. Participatie is dus niet verplicht. Zodra de ontwikkeling verder vorm krijgt, zal de initiatiefnemer de directe omgeving informeren. De initiatiefnemer moet bij de formele aanvraag aangeven of en zo ja, hoe hij aan participatie heeft gedaan. En wat de resultaten daarvan zijn.

Uitvoering

Op basis van een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders gaat Intospace op zoek naar (een) potentiële en passende huurder(s) voor deze locatie. Het heeft de voorkeur om de ontwikkeling mogelijk te maken door middel van een wijziging van het omgevingsplan omdat daarmee de bouwmogelijkheden worden verplaatst. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan blijven de bouwmogelijkheden in het omgevingsplan in stand, en ontstaat er een risico dat er meer wordt gebouwd dan nu is toegestaan.

Bijlagen

Bijlage 1 – Principeverzoek boek Intospace, Effect 5 Duiven (openbaar)