

To: 5.1.2e | Montea | 5.1.2e | @montea.com]
Cc: 5.1.2e | 5.1.2e | @odra.nl]; 5.1.2e | @hemwood.nl | 5.1.2e | @hemwood.nl]; 5.1.2e | 5.1.2e | @tiel.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 11/22/2024 5:14:48 PM
Subject: [D241011569] Uitkomst overleg mbt strijdigheid kantoren in omgevingsplan Kanaalzone plan Panovenweg Midden AB24.02017 W.Z24.100219.01
Received: Fri 11/22/2024 5:14:00 PM

Hallo 5.1.2e,

Zoals deze week besproken is er overleg geweest met de gemeente Tiel inzake de strijdigheid van de te realiseren kantooroppervlakte van dit bouwplan.

Gezamenlijk is vastgesteld dat de oppervlakte aan kantoren ervoor zorgt dat, om het plan in deze vorm te kunnen realiseren, een projectbesluit (Wabo) noodzakelijk is.

De bestemmingsplan/omgevingsplanvoorschriften voorzien in een maximale hoeveelheid kantoorruimte van 1500m² binnen de bestemming Bedrijventerrein- specifieke vorm van bedrijventerrein (bevi-inrichting).

Op grond van artikel 5.5, lid e is het niet toegestaan om meer dan 1500m² aan kantoorruimte ter realiseren.

Voor de realisatie van omgevingsvergunning van Intergamma met kenmerk W.Z23.109154.01 is reeds 990,97m² aan verblijfsgebied aan kantoorruimte en bijeenkomstfunctie vergund (conform vergunningstekening DO-413440 391B van Remmers Bouwbedrijf, wijziging B dd. 14-07-2023; D231174251).

Conform de interpretatie van gemeente Tiel wordt e.e.a. berekend aan de hand van de verblijfsgebieden met deze gebruiksfuncties. Op basis van de begripsbepalingen van het omgevingsplan (artikel 1.43) kan de kantine nog in mindering worden gebracht (1^e verdieping 230,2 m²).

Gerealiseerde/vergunde kantoorruimte is dan 760,77m².

Resteert voor de rest van het terrein (aangemerkt als Bevi-inrichting, bevoegd gezag provincie Gelderland) 1500-760,77 = 739,23 m² aan te realiseren kantoorruimte.

In het plan Panovenweg Midden dat nu in behandeling is, wordt in de laatst beoordeelde versie tekeningen (ontvangen op 1 november 2024; aangevuld met tekening W-06-2 ontvangen op 11 november 2024),

755,01m² verblijfsgebied aan bijeenkomstfunctie gerealiseerd en 1624,57m² aan kantoorfunctie. Op basis van de begripsbepalingen van het omgevingsplan (artikel 1.43) kan de kantine van kantoor A4 nog in mindering worden gebracht (2^e verdieping 300,07m²).

Te realiseren kantoorruimte is dan 2079,51m². Op basis van het omgevingsplan is echter slechts 739,23m² beschikbaar.

Om het plan in de huidige vorm te realiseren is een projectbesluitprocedure noodzakelijk, met de daarvoor benodigde aanvullende gegevens, in de vorm van een uitgebreide procedure (ontwerpbesluit en definitief besluit). Wij adviseren om een dergelijke procedure te doorlopen met dit bouwplan.

Een andere optie is om de hoeveelheid kantoorruimte te reduceren in het bouwplan, zodanig dat aan de voorschriften van het bestemmingsplan/omgevingsplan wordt voldaan. Dat zou betekenen dat er kantoorruimte moet vervallen en als bedrijfsruimte uitgevoerd zou moeten worden.

Voor wat betreft de nog resterende overige toetsaspecten:

- Ik ben nog in afwachting van het advies van de VRGZ (Brandweer) ten aanzien van het gewijzigde plan;
 - De notitie ten aanzien van het voorstel om de fundering te realiseren met toepassing van eco-filler als spanningsspreidende laag is inhoudelijk akkoord. Definitieve goedkeuring is op basis van positieve resultaten uit de te realiseren proefopstelling/proefbelasting.
- Als voorbehoud de opmerking dat, op basis van de bodemregelgeving, nog discussie is of onder de spanningsspreidende laag eco-filler ook nog eco-filler als bouwverharding mag worden toegepast.
- In het kader van de beoordeling van de bouwaanvraag laat ik die discussie buiten deze beschouwing.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e | Vergunningen

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Mariënborg 75, 6511 PS Nijmegen | Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen

T 5.1.2e | E 5.1.2e | @odrn.nl | www.odregionijmegen.nl



Omgevingsdienst
Regio Nijmegen

Aangesloten bij:

N.B.

Alle per e-mail verzonden stukken die horen bij een vergunning, moet u ook via de reguliere weg indienen.

Dit is per post of via het Omgevingsloket online.