

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vestiging van 90 m² detailhandel in een bedrijfsruimte op het adres Egter van Wissekerkeweg 5a in Poederoijen

INHOUD:

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

- 1.1 Omschrijving aanleiding
- 1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan

HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

- 2.1 Rijksbeleid
 - 2.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)
- 2.2 Gemeentelijk beleid
 - 2.2.1 Structuurvisie Buitengebied

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

- 3.1 Bestaande situatie
- 3.2 Ontwerp en eindsituatie

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

- 4.1 Archeologie en cultuurhistorie
 - 4.1.1 Archeologie
 - 4.1.2 Cultuurhistorie
- 4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

HOOFDSTUK 5:

- 5.1 Economisch

HOOFDSTUK 6:

- 6.1 Eindconclusie

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

Al geruime tijd jaren worden er door Technisch Handels- en Servicebedrijf Bakker, een bedrijf dat gespecialiseerd is in het verkopen van technische goederen aan bedrijven, het gas- en waterfittersbedrijf en het centrale verwarmingsbedrijf, kleine consumptiegoederen aan particuliere verkocht. Er bestaat hier behoefte aan omdat er in Poederoijen geen enkele winkel is waar met name oudere inwoners van Poederoijen hiervoor terecht kunnen. Zij moeten nu voor veel kleine artikelen naar Brakel of Zaltbommel. Het bedrijf is gevestigd aan de Egter van Wissekerkeweg 5a in Poederoijen.

De eigenaresse heeft voor deze kleinschalige detailhandel in haar bedrijfshal een omgevingsvergunning aangevraagd. In de bedrijfshal wordt maximaal 90 m² ingericht voor de verkoop van kleine consumptiegoederen aan particulieren.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Egter van Wissekerkeweg 5a in Poederoijen. Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie N, nummer 966. De oppervlakte van het perceel is 14.000 m². De bedrijfshal heeft een oppervlakte van circa 960 m²



1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel, dat direct grenst aan de bebouwde kom van Poederoijen, is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel". Het perceel heeft daarin de bestemming "bedrijf-handelsbedrijf". Binnen deze bestemming is geen detailhandel toegestaan. Verder geldt er geen beperking voor het aantal m² bebouwing dat binnen de bedrijfsbestemming is toegestaan. Omdat de ruimte voor de kleinschalige detailhandel plaatsvindt binnen een bestaande bedrijfshal, heeft deze bepaling over toegestane bebouwing geen invloed op de aanvraag.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel" vormt deze ruimtelijke onderbouwing de motivering waarom de activiteit ruimtelijk aanvaard kan worden.

HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)¹

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan drie opeenvolgende voorwaarden (ook wel 'treden' genoemd) moet voldoen. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De drie voorwaarden (treden) zijn:

1. Onderdeel A (trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze manier wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Het gaat hierbij om zowel de kwantitatieve beoordeling (aantal hectaren of aantal woningen) als de kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Onderdeel B (trede 2) vraagt, als blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bekeken of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door het benutten van beschikbare gronden via herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is het bekijken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien;
3. Onderdeel C (trede 3) bepaalt dat, als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al zijn ontsloten of worden ontsloten door verschillende middelen van vervoer op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede verbindingen per fiets of openbaar vervoer.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief aangezien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde kleinschalige detailhandel valt binnen een al bestaande bedrijfsbestemming. Deze bestemming wordt niet vergroot.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het binnendijs en buitendijs gelegen buitengebied met uitzondering van de uiterwaarden langs de Waal. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het ontwikkelingskader weer voor de beleidsthema's land- en tuinbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, functieverandering (hergebruiksmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid), nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijvigheid, land- en waterrecreatie, natuur en landschap. Het buitengebied onderscheidt zich in enkele functionele zones, die verschillen voor wat betreft de landschappelijke kenmerken en het gebruik. Deze verschillen leiden ertoe dat de zones elk andere ontwikkelingsmogelijkheden voor

agrarisch en niet-agrarisch gebruik kennen. De structuurvisie is een belangrijk afwegingskader voor nieuwe initiatieven in het buitengebied.

Planspecifiek

Het initiatief ligt in het plangebied van de structuurvisie. Relevant aandachtspunt is het hebben van nevenactiviteiten. Binnen agrarische bestemming zijn nevenactiviteiten in beperkte omvang mogelijk. Dat wil zeggen dat dit overeenkomstig provinciaal beleid mogelijk is voor maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m². Binnen de bedrijfsbestemming ontbreekt de mogelijkheid voor een (beperkte) nevenactiviteit. De ingediende aanvraag voldoet met maximaal 90 m² aan de maximale oppervlakte die voor een agrarische nevenactiviteit zou gelden. Ruimtelijk of milieu-technisch bestaan er geen bezwaren om deze mogelijkheid voor een nevenactiviteit ook binnen deze bedrijfsbestemming mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Hoewel het perceel formeel onder de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel" valt, behoort het visueel gezien tot de bebouwde kom van Poederoijen.

Het perceel grenst aan het gebied waarvoor in 2009 het bestemmingsplan "Poederoijen, Oostvleugel II" door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit plan betreft de uitbreidingslocatie voor Poederoijen waar 61 woningen gebouwd kunnen worden.

Intensiveringsgebied voor de tuinbouw

Ten noorden en ten oosten van het projectgebied liggen gronden die opgenomen zijn in het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard. Deze gronden zijn bestemd om via herstructurering te komen tot bestendige toekomstmogelijkheden voor de glastuinbouw. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich dan ook enkele grote kassencomplexen.

3.2 Ontwerp en eindsituatie

Het project betreft een zuiver intern plan. Aan de bedrijfshal verandert er, althans aan de buitenkant, niets.

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1.1 Archeologie

Volgens het op 7 juli 2011 vastgestelde Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel ligt het projectgebied in een waarde categoriegebied 3. Dat wil zeggen dat er voor grondwerkzaamheden tot maximaal 2.500 m² een vrijstelling geldt voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. De realisering van 90 m² verkoopruimte vindt plaats in een bestaande bedrijfshal waarvoor geen grondwerkzaamheden behoeven te worden uitgevoerd. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.1.2. Cultuurhistorie

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en

dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Planspecifiek

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Planspecifiek

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich enkele kassencomplexen. De uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft als richtlijn voor een gevoelige bestemming tot een kas een richtafstand van 30 meter. Het dichtstbijzijnde kassencomplex bevindt zich op een afstand van circa 100 meter van de bedrijfsloods. Gelet op deze afstand en het feit dat een ruimte voor detailhandel geen "gevoelig" object is, zijn er op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar geen milieu-technische belemmeringen.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Zaltbommel met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

HOOFDSTUK 6: EINDCONCLUSIE

Uit de beleidsmatige beoordeling (hoofdstuk 2) en de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) van het initiatief blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan een omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingsbesluit).