

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V.
HET PLAATSEN VAN (MODEL)
TUINHUISJES AAN DE NIEUWE
RIJKSWEG 25 TE 'S-HEER
HENDRIKSKINDEREN**

Versie 2, d.d. 18 augustus 2011
Afdeling Stadsontwikkeling
M. Jonker

Inhoud

1. Inleiding	blz. 2
1.1. Aanleiding/voorgeschiedenis	2
1.2. Vigerende bestemming	2
1.3. Artikel 2.12 lid 1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht	3
1.4. Opzet ruimtelijke onderbouwing	3
2. Planologische toets	4
2.1. Beleid	4
2.2. Overwegingen	4
2.3. Toekomstige bestemmingsregeling	5
3. Sectorale toetsen	6

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding/voorgeschiedenis

In 2004 heeft makelaar Schrijver-Versluys (hierna: Schrijver) het perceel Nieuwe Rijksweg 25 te 's-Heer Hendrikskinderen gekocht van Rijkswaterstaat. Het terrein werd door Rijkswaterstaat gebruikt als wegsteeunpunt, met op het terrein een stenen schuur (46,5 m²) en een kantoorunit (44 m²). Schrijver heeft het terrein enige jaren in gebruik gehad voor met name opslag en parkeren. Een verzoek van Schrijver om op dit perceel een loods van 250-300 m² te mogen bouwen is in december 2009 afgewezen. Het perceel is daarna door Schrijver te koop aangeboden.

In de periode dat het perceel te koop heeft gestaan hebben zich diverse gegadigden gemeld. De door hen gewenste gebruiksfuncties varieerden daarbij van de verkoop van aanhangwagens tot het stallen van enkele paarden. Uiteindelijk is het perceel in het eerste kwartaal van 2011 verkocht aan dhr. Klaassen van PK Chalets te Wolphaartsdijk. Deze heeft het terrein in gebruik genomen om reclame te maken voor zijn bedrijf, d.m.v. het plaatsen van een aantal modeltuinhuisjes en een verwijsbord. De ligging van het terrein is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging terrein.

1.2. Vigerende bestemming

Zowel in het voorheen geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied als in het op 17 maart 2011 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2010 is het perceel bestemd voor "Verkeer". De plaatsing van de tuinhuisjes is in strijd met deze bestemming. Om het gewenste gebruik planologisch mogelijk te maken is besloten een afwijkingsprocedure ingevolge de Wabo te voeren. Deze afwijking

kan in een t.z.t. op te stellen eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 worden meegenomen.

1.3. Artikel 2.12 lid 1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

Ondanks het feit dat de tuinhuisjes als showmodellen worden geplaatst en met enige regelmaat door andere modellen zullen worden vervangen zijn deze, o.g.v. vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, vergunningplichtig. Vergunningvrij plaatsen van de tuinhuisjes is niet mogelijk omdat het perceel Nieuwe Rijksweg 25 niet is te beschouwen als een erf behorende bij een woning en omdat het buiten de bebouwde kom is gelegen.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Vóórdat het college een besluit kan nemen dient de gemeenteraad een zgn. “verklaring van geen bedenkingen” af te geven.

1.4. Opzet ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de planologische toets, waaronder de ruimtelijke afweging en de toekomstige bestemmingsregeling. In hoofdstuk 3 zijn de sectorale toetsen opgenomen.

HOOFDSTUK 2. PLANOLOGISCHE TOETS

2.1. Beleid.

Zoals hiervoor al aangegeven heeft het perceel Nieuwe Rijksweg 25 in het bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming Verkeer. Hierin is bepaald dat op gronden met deze bestemming uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen t.b.v. het onderhoud en beheer van de weg mogen worden gebouwd. Deze gebouwen mogen een hoogte hebben van maximaal 6m, een maximale oppervlakte is niet aangegeven.

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2010 is de bestemming Verkeer gehandhaafd, zij het dat nu is opgenomen dat de niet voor bewoning bestemde gebouwen een hoogte van 3,50m en een oppervlakte van 15m² mogen hebben. Weliswaar was bekend dat het perceel te koop stond en dat de functie als wegensteunpunt was vervallen, maar omdat (nog) niet duidelijk was welke functie het perceel na verkoop zou krijgen kon daarvoor nog geen passende bestemming worden opgenomen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op 17 maart 2011 had er nog geen concrete besluitvorming over dit perceel plaatsgevonden, maar stond al wel vast dat er voor een nieuwe functie een planologische procedure gevoerd zou moeten worden.

Het gebruik van het perceel door Rijkswaterstaat kan beschouwd worden als een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die met name bestond uit de opslag van materiaal. Ingeval Rijkswaterstaat het perceel nog steeds als zodanig zou gebruiken zou het, conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP), in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 bestemd zijn als Bedrijf, met de aanduiding "opslag". Ook het (tijdelijke) gebruik van Schrijver en het huidige gebruik door PK Chalets kan hieronder begrepen worden.

In het Omgevingsplan Zeeland en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat aan bestaande niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied (niet zijnde Nieuwe Economische Draggers) eenmalig een uitbreidingsmogelijkheid van circa 20% kan worden geboden. Dit percentage geldt zowel voor de bebouwde als de onbebouwde oppervlakte van het bedrijf. Het gebruik van Nieuwe Rijksweg 25 kan beschouwd worden als zo'n bestaande niet-agrarische activiteit in het landelijk gebied.

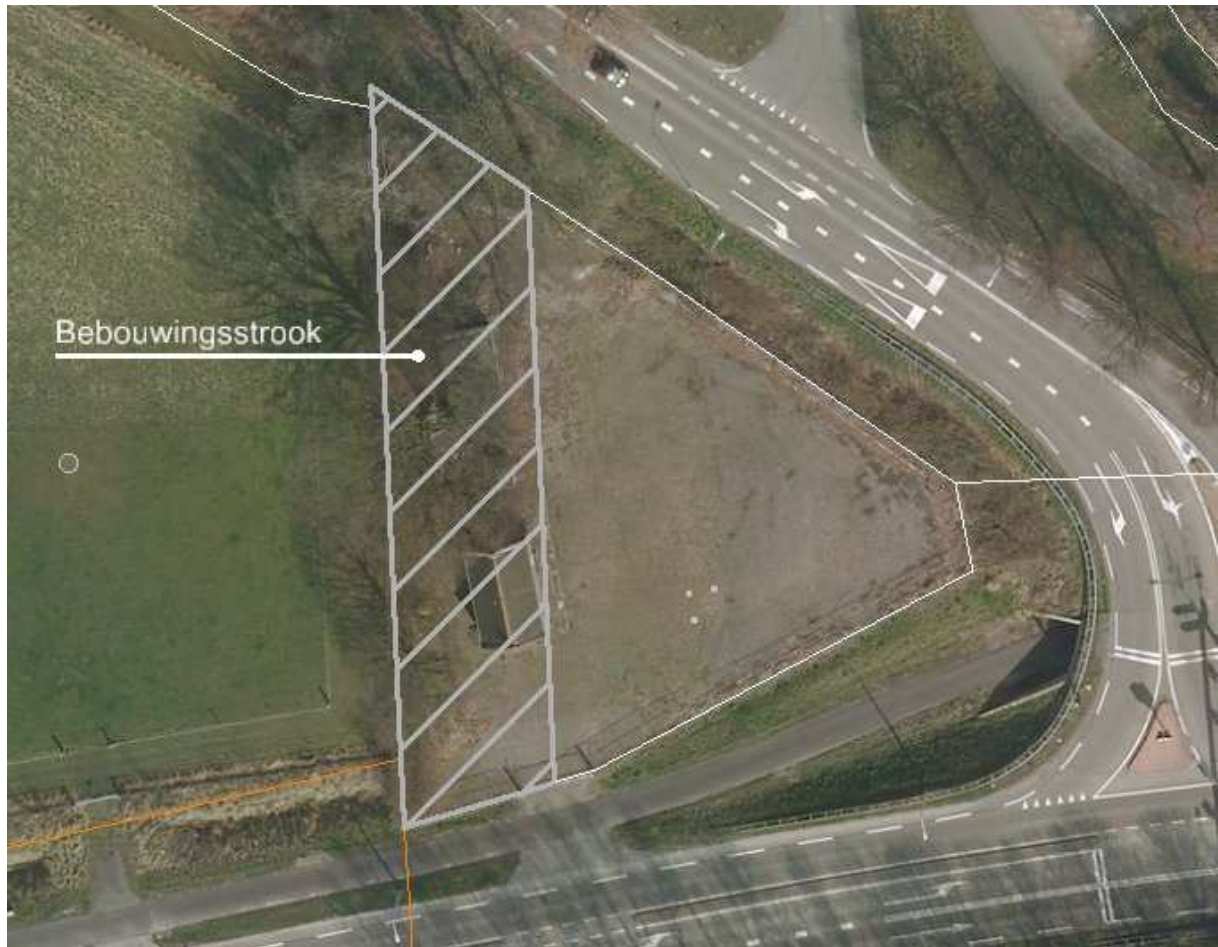
2.2. Overwegingen.

Zoals hiervoor onder 1.1. al is vermeld heeft Schrijver in november 2009 een principeverzoek ingediend om op het perceel een loods te mogen bouwen van 250-300m², waarbij de bestaande opstallen gesloopt zouden worden. Bij beoordeling van dit verzoek bleek dat volgens het Omgevingsplan Zeeland een bebouwingsvrije zone van 40m (uit de as van de weg) langs provinciale wegen in acht moet worden genomen. Het perceel is gelegen in de oksel van de Nieuwe Rijksweg en de Nieuweweg, beide provinciale wegen. Indien de afstand van 40m vanaf deze wegen op het perceel wordt geprojecteerd, blijven slechts enkele vierkante meters over die bebouwd zouden kunnen worden. Gezien de vroegere functie van het perceel en de reeds aanwezige bebouwing is overleg gevoerd met de provincie Zeeland over de vraag welke functies toelaatbaar zijn op het perceel en in welke mate bebouwing toegestaan zou kunnen worden. Dit overleg heeft geleid tot de volgende voorwaarden:

1. de op het perceel staande gebouwen mogen gehandhaafd blijven. Indien deze gesloopt zouden worden mag de bestaande oppervlakte (90,5 m²) terug gebouwd worden;
2. eventuele nieuwe bebouwing moet dan wel zo dicht mogelijk tegen de westelijke perceelsgrens geplaatst worden, binnen een strook tussen deze grens en de oostgevel van de stenen schuur;
3. functies als opslag, stalling en kleinschalige bedrijvigheid zijn mogelijk. Detailhandel is niet toegestaan;
4. de tussen beide gebouwen in staande waardevolle boom dient gehandhaafd te blijven.

Het verzoek van de heer Klaassen voldoet aan deze voorwaarden. De unit die gesloopt is had een oppervlakte van 44 m². De gezamenlijke oppervlakte van de geplaatste tuinhuisjes komt niet boven deze maat uit. Bebouwing is alleen mogelijk in de bebouwingsstrook zoals die is weergegeven op figuur 2, de rest van het perceel mag niet bebouwd worden. Ter plaatse worden geen tuinhuisjes verkocht, verkoop vindt plaats in de bedrijfsvestiging van PK Chalets in Wolphaartsdijk. Gelet op de

vereiste afstand van 40m wordt de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd en wordt de in het Omgevingsplan Zeeland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening genoemde uitbreidingsmogelijkheid van 20% niet van toepassing verklaard op dit perceel.



Figuur 2. Bebouwingsstrook.

Conclusie: het gebruik van het perceel door PK Chalets kan beschouwd worden als een niet-agrarische activiteit in het buitengebied. Deze activiteit is een voortzetting van het gebruik zoals het perceel dat in het verleden ook steeds gekend heeft. De omvang van de bebouwing op het perceel is beperkt. Er is geen strijdigheid met provinciaal of gemeentelijk beleid. Gelet hierop is er geen reden om aan te nemen dat de door PK Chalets gewenste invulling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.3. Toekomstige bestemmingsregeling.

Bij het opstellen van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 zal het terrein in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Het terrein zal van de bestemming Bedrijf, met de aanduiding "opslag" worden voorzien. De maximaal toelaatbare bebouwing zal worden bepaald op 90,5 m². In de loods zullen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (t/m categorie B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten) mogen worden uitgevoerd. De voorbereidingen van deze herziening zullen waarschijnlijk in het 3^e kwartaal van 2011 worden gestart. Hierover dient echter nog besluitvorming plaats te vinden.

HOOFDSTUK 3. SECTORALE ASPECTEN

Bij een bestemmingswijziging of een afwijking van het bestemmingsplan dienen normaliter sectorale aspecten zoals water, flora en fauna, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid onderzocht te worden, om te zien of vanuit deze aspecten mogelijk belemmeringen zouden kunnen optreden ten aanzien van de betreffende wijziging of afwijking én om te voorkomen dat de voorgenomen activiteit een belemmering zou kunnen vormen voor eventuele omliggende functies. .

Het gaat hier echter om het plaatsen van een aantal tuinhuisjes op een perceel dat reeds verhard is. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats, de tuinhuisjes en de stenen schuur zijn geen gevoelige objecten in de zin van de Wet Geluidhinder en in de omgeving bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen. Ook zijn ter plaatse geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Het uitvoeren van sectorale onderzoeken is dan ook niet noodzakelijk.