



## Adviesnota

### **Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan "Spijksesteeg 14" te Spijk.

### **Inleiding**

De eigenaar van het perceel op het adres Spijksesteeg 14 te Spijk, verzoekt de woonbestemming en een deel van de ten westen van het woonperceel gelegen agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Dit ten behoeve van een feitelijk ter plaatse aanwezig eenmansbedrijf in de vorm van een grond- en straatwerkersbedrijf. Ook verzoekt de eigenaar de bestaande woning te slopen en deze te vervangen door een nieuwe bedrijfswoning. Tevens verzoekt de eigenaar de realisatie van een nieuwe overkapping en de realisatie van een nieuwe loods, waarvan de toekomstige ligging achter de bestaande loods gesitueerd zal zijn.

Het verzoek past niet binnen de bestemming van het geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Ons college heeft besloten in principe en onder voorwaarden mee te werken aan de legalisering van dit bedrijf.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

### Geen exploitatieplan.

Voorgesteld wordt geen exploitatieplan vast te stellen volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening aangezien ter zake een anterieure overeenkomst is gesloten met de aanvrager. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over onder andere de grondexploitatie, kostenverhaal die verband houden met de planologische wijziging en mogelijke planschadeclaims.

### **Samenvatting**

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Spijksesteeg 14" te Spijk vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt ter plaatse de vestiging en exploitatie van een eenmansbedrijf in de vorm van een grond- en straatwerkersbedrijf mogelijk.

Verder wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen. In plaats daarvan is een zogenaamde anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

### **Gevraagde beslissing**

1. het bestemmingsplan "Spijksesteeg 14" te Spijk met als digitaal planidentificatienummer: NL.IMRO.0733.BpSpkSpijksesteeg14-VA01, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Beoogd effect**

Vaststellen van een juridisch planologisch kader voor het vestigen en exploiteren van een grond- en straatwerkersbedrijf aan de Spijksesteeg 14 te Spijk.

### **Argumenten**

#### *1.1. Het geldende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden.*

Volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2014" heeft het betreffende perceel gedeeltelijk de bestemming "Wonen-1" en "Agrarisch" (wat betreft het achterliggende open terrein). Deze bestemmingen maken de vestiging van een grond- en straatwerkersbedrijf niet mogelijk.

- 1.2. *Het betreffende perceel ligt feitelijk in een gemengd gebied en maakt een bedrijfsbestemming verdedigbaar.*  
Het onderhavige perceel ligt formeel in een agrarisch gebied, maar ligt feitelijk naast een bedrijventerrein, maar ook naast een tweetal woningen. In die zin is een bedrijfsbestemming zoals is gevraagd, een te verdedigen compromis in de gegeven situatie.
- 1.3. *Door toestemming te geven worden de bestaande (enigszins) vervallen opstallen vervangen door nieuwbouw.*  
Door de verzoeker wordt aangegeven de bestaande opstallen die toe zijn aan groot onderhoud of zelfs sloop, te renoveren respectievelijk te slopen, waardoor er een stedenbouwkundig fraaiere (uitstraling van de) projectlocatie wordt verkregen.  
Hierbij dient te worden opgemerkt dat de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning in lijn dient te worden gezet met de naastgelegen woningen waardoor de aanwezige lintbebouwing wordt versterkt.
- 1.4. *Door het voorgestelde bouwplan wordt een verkeerstechnisch betere situatie gecreëerd.*  
Feitelijk wordt hierdoor een groter gedeelte van het perceel aan de voorzijde onbebouwd gelaten. Dit genereert een verkeerstechnisch betere situatie omdat hierdoor voor weggebruikers een beter zicht ontstaat op de naastgelegen rotonde van de openbare weg.
- 1.5. *Volgens de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, kan dit bedrijf milieutechnisch worden ingepast.*  
Volgens deze handreiking dient de afstand tussen de grens van de onderhavige bedrijfslocatie met milieucategorie 3.1 (met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>) en de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden, 50 meter te bedragen. Maatgevend is hierbij de geluidsbelasting.  
Indien sprake is van *gemengd gebied* (matige tot sterke functiemenging, direct naast woningen komen andere functies voor zoals bedrijven) in plaats van rustig buitengebied, kan de maatgevende afstand worden verkort van 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1-bedrijven als het onderhavige. Aangezien het betreffende gebied kan worden beschouwd als *gemengd gebied* volgens het bovenstaande, kan de bedoelde vereiste richtafstand worden gesteld op 30 meter. De dichtstbijzijnde woning van derden ligt op een afstand van circa 32 meter. Dus milieutechnisch kan het bedrijf volgens de handreiking worden toegelaten.
- 1.6. *Door middel van een buitenplanse bestemmingsplanwijziging kan het juridische kader worden geschapen volgens welke het door de aanvragers gewenste bedrijf ter plaatse mogelijk wordt gemaakt.*  
De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om met behulp van een planprocedure de gewenste bestemmingsplanwijziging te verkrijgen. Onderdeel hiervan zal ook de nadere onderbouwing van de noodzakelijke afstand van de verschillende functies moeten zijn.
- 1.7. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen ontvangen.*  
Er is slechts een overlegreactie ontvangen van Waterschap Rivierenland n.a.v. het openbaar bekendgemaakte voorontwerpbestemmingsplan. Deze overlegreactie heeft geleid tot ondergeschikte wijzigingen in de waterparagraaf van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.
- 2.1. *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.*  
Op grond van artikel 6.12 Wro dient uw raad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop kan worden gebouwd. Artikel 6.12, lid 2, Wro geeft aan dat van deze algemene regel kan worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Voor het voorliggende bestemmingsplan geldt dat hiervoor een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Het verhaal van kosten is dus via deze anterieure overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

## **Kanttekening**

- 1.1. *Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarden wegverkeerslawaai ter inzage gelegen.*  
Voor het plangebied van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan is een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen bedrijfswoning door invloed van voorbijkomend verkeer, hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder. Naar aanleiding hiervan is een ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere geluidswaarde opgesteld. Voor deze woning moeten geluidwerende voorzieningen worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit kan dan ook worden verleend. Op basis van de Wet geluidhinder is ons college hiervoor het bevoegde orgaan. Wij hebben tijdens onze vergadering van 23 januari 2018 besloten om onder voorbehoud van vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan door uw raad, de gevraagde ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï te verlenen.

Uw besluit wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingplan ter inzage gelegd.

### **Aanpak / Uitvoering**

Wanneer uw raad besluit het aangeboden bestemmingsplan vast te stellen (conform dit voorstel), wordt dit besluit bekend gemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan gezamenlijk met ons ontheffingsbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï voor zes weken ter inzage gelegd. Tegen deze besluiten kunnen belanghebbenden gedurende deze termijn beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Communicatie**

Zie onder "Aanpak / Uitvoering". De besluiten worden ook schriftelijk bekendgemaakt bij de initiatiefnemer en de betrokken overleginstanties.

### **Participatie**

Trede 2, raadplegen.

### **Effecten GNL-fusie**

Het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op het gevoerde beleid in de andere betrokken gemeenten aangezien het betrokken bedrijf past binnen het gemengde gebied van wonen en werken. In de betrokken buurgemeenten wordt eenzelfde beleid gevoerd.

De beslispunten hebben geen effect op de regels van verscherpt toezicht aangezien de mogelijke financiële risico's zijn afgedekt door middel van de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

### **Financiën**

Zie onder "Effecten GNL-fusie".

### **Bijlage**

Conceptraadbesluit.

### **Ter inzage**

- conceptbestemmingsplan "Spijksesteeg 14" te Spijk met bijlagen;

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Lingewaal,  
de secretaris,

ir. C. Verweij

de burgemeester,

L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen

