

4c. Hondsdijk 1 (wijziging bedrijfsvorm)



Ruimtelijke onderbouwing

Wijziging bedrijfsvorm Hondsdijk nr. 1 te Escharen

Inleiding

De betreffende bedrijfshallen zijn tot april 2003 door Van Munster Oud Papier gebruikt als oud papierhandel. Sindsdien worden de hallen door Nortex Illumination gebruikt voor de opslag van kerstartikelen. Daarnaast wordt een gedeelte van de hallen gebruikt door het autoverhuurbedrijf van de heer Van Munster (Classic Cars Trouw- en VIP-vervoer). Dit bedrijf verhuurt oldtimers, limousines en klassieke autobussen voor bruiloften en andere gelegenheden. Op 15 september 2009 is hiervoor vrijstelling verleend middels een artikel 19, eerste lid WRO

Molenburgt Holding B.V. heeft onlangs de bedrijfshallen met woonhuis gekocht van dhr. Van Munster met de bedoeling het te gaan gebruiken als dependance van zijn bedrijf Bosman Snelbouwhallen B.V. te Langenboom

De gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" verzetten zich tegen dit gebruik. Ter plaatse is enkel op- en overslag van kerstverlichting en stalling van klassieke auto's toegestaan. Via een brief d.d. 01-06-2012 hebben burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de plannen van Molenburgt Holding B.V. en deze mee te nemen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied of in het vast te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied.

Ligging perceel

Het perceel Hondsdijk 1 ligt in het buitengebied, ten westen van de kern Escharen. Het perceel ligt in de directe nabijheid van de Hoogeweg, de belangrijkste ontsluitingsweg van het gebied. Op het perceel bevindt zich, naast de bedrijfsloods, een bedrijfswoning. Deze wordt nu bewoond door de heer Van Munster. Daarnaast bevindt zich op het perceel een kantoorunit.

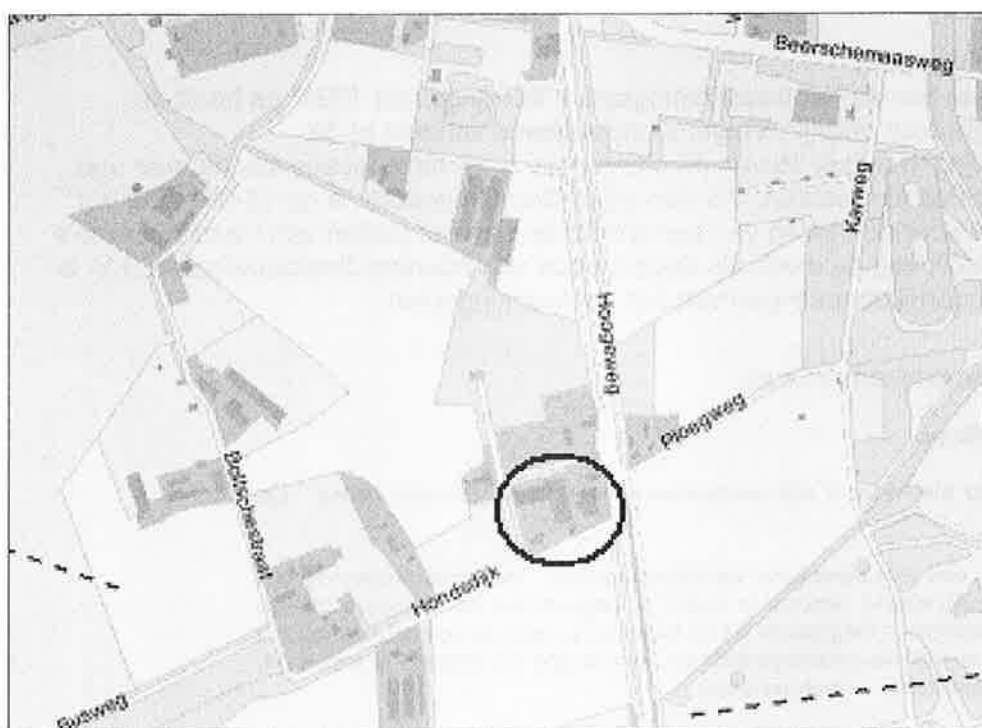
In de directe omgeving van het perceel zijn verschillende functies gevestigd. Op het perceel Hoogeweg 13a is transportbedrijf Van Sambeek gevestigd. Op het perceel Hondsdijk 1a hebben in het verleden activiteiten plaatsgevonden die in strijd waren met het bestemmingsplan (o.a. autohandel). Dit gebruik is inmiddels beëindigd. Het perceel Hondsdijk 1b heeft een woonbestemming. Aan de overzijde (Hondsdijk 2) is een schapen- en rundveehouderij gevestigd.

Functiewijziging

De bedrijfshallen worden nu grotendeels gebruikt door Nortex en de loodsen worden enkel gebruikt voor de op- en overslag van kerstverlichting. Verder wordt een gedeelte van de loods gebruikt voor de stalling van klassieke auto's.



Luchtfoto



Perceel Hondsdiik 1

Molenburgt Holding B.V. heeft aangegeven de bedrijfshallen te gaan gebruiken als dependance van zijn bedrijf Bosman Snelbouwhallen B.V. voor opslagruimte van uit de huur terugkomende snelbouwhallen.

Als de hallen terugkomen uit de verhuur dienen er meestal kleine reparatiewerkzaamheden uitgevoerd te worden, zoals bv het repareren / bijschilderen van beschadigde houten delen van een kopwand. Deze kleine reparatiewerkzaamheden worden op deze dependance uitgevoerd. De grotere reparaties, zoals lassen – het walsen van golfplaten en overige metaalbewerkingen zullen blijvend uitgevoerd worden in de hoofdvestiging aan de Eikenlaan 34 te Langenboom omdat daar de benodigde apparatuur voor aanwezig is. De bedrijfshallen aan de Hondsdijk zullen dus enkel gaan dienen als opslagruimte, en de bijbehorende bedrijfswoning zal onderdeel blijven uitmaken van het bedrijf.

Het gaat hierbij dus om een in pandige functiewijziging, waarbij geen (ver)bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd. De uitstraling van het pand zal dan ook niet veranderen. De indeling van de loods blijft ongewijzigd.

Gelet op de geplande werkzaamheden van Bosman Snellenbouw B.V. in de bedrijfshallen aan de Hondsdijk 1 te Escharen betreffen deze activiteiten milieucategorie 2. (groothandel in hout en bouwmaterialen < 2000 m²).

Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor deze functiewijziging. In vergelijking met de oude situatie, waarin de loods werd gebruikt voor opslag van kerstverlichting en het stallen van klassieke auto's (milieucategorie 2), blijft de milieubelasting ongewijzigd en zodoende in overeenstemming met de milieuzonering in paragraaf 4.6.2 van het concept voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Hierin wordt aangegeven dat het niet wenselijk is om in het plangebied niet-agrarische bedrijven toe te staan hoger dan categorie 1 en 2.

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" en heeft de bestemming "niet agrarisch bedrijf". Volgens onderstaand schema in de doeleindenomschrijving in artikel 15 van de planregels, is op deze locatie slechts een oud papier handel of –opslag toegestaan. Via een vrijstellingsprocedure is op 15-09-2009 het gebruik van de loods voor de opslag van kerstverlichting en het stallen van klassieke auto's toegestaan. Het gebruik van de loods als dependance van Bosman Snelbouwhallen B.V. is dus in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan.

ARTIKEL 15. NIET-AGRARISCH BEDRIJF.

A. Doeleindenomschrijving.

De gronden die op plankaart 2 zijn aangewezen voor "Niet-agrarisch bedrijf" zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat binnen de in onderstaand schema in kolom a. opgenomen bestemmingsvlakken enkel de bedrijfsvorm is toegelaten welke in kolom b. voor de betreffende locatie is aangegeven en dat alle zoneringplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 41. van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten;

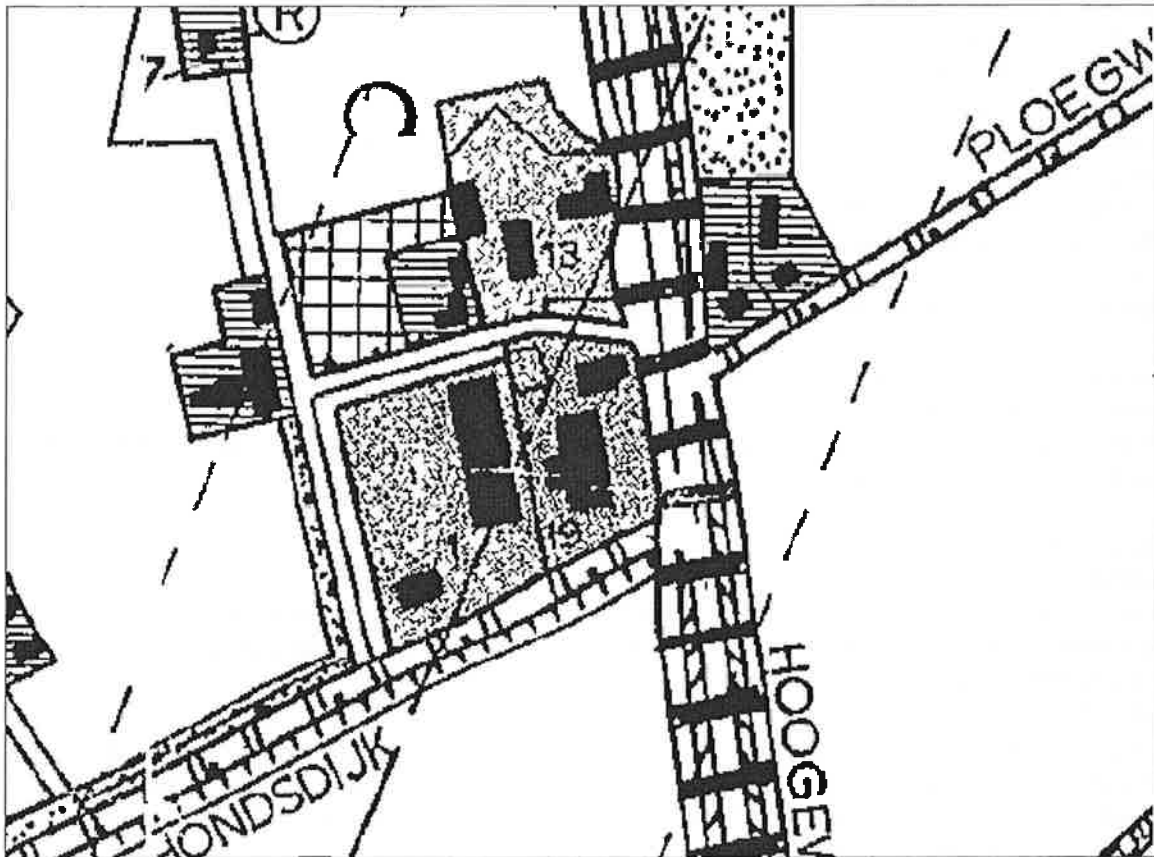
Schema.

a. locatie bestemmingsvlak	b. bedrijfsvorm
14. Hondsdijk 1	oud papierhandel/opslag

C. Gebruiksregeling.

Onder het verboden gebruik van de bouwwerken als bedoeld in artikel 5. wordt in ieder geval begrepen het gebruik:

1. voor bewoning, behoudens de bedrijfswoning;
2. voor de uitoefening van enige tak van handels-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van een in het schema genoemde bedrijfsvorm enkel in het daarbij aangegeven bestemmingsvlak.



Fragment plankaart

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO)

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels, die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Fase 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

Voorliggend bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte opgesteld. Vanuit de Verordening ruimte zijn navolgende aspecten van belang voor dit bestemmingsplan:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 2 Vr).
- Stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3 Vr).
- Ecologische hoofdstructuur (hoofdstuk 4 Vr).
- Water (hoofdstuk 5 Vr).
- Groenblauwe mantel (hoofdstuk 6 Vr).
- Aardkunde en cultuurhistorie (hoofdstuk 7 Vr).
- Agrarisch gebied (hoofdstuk 8 Vr).
- Intensieve veehouderij (hoofdstuk 9 Vr).
- Glastuinbouw (hoofdstuk 10 Vr).
- Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11 Vr).

De locatie aan de Hondsdijk te Escharen is gelegen in het gebied "Groenblauwe mantel" en in "Attentiegebied Ecologische Hoofdstructuur".

De voorgenomen functiewijziging past binnen hoofdstuk 11 van verordening ruimte Noord-Brabant.

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Toetsingskader van Grave

Dit toetsingskader dateert van 1 maart 2006. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de ruimtelijke agenda voor de langere termijn. De nadruk ligt op de voorgestane ontwikkelingsrichting

op het gebied van woningbouw. Hiermee wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningbouwprojecten, waarbij de woningen en de gewenste woonmilieus aansluiten bij de behoefte. Dit Ruimtelijk toetsingskader is opgesteld voor de gehele gemeente maar richt zich meer specifiek op de kernen, met betrekking tot woningbouw.

Landschapsbeleidsplan

Het landschapsbeleidsplan dateert van 13 november 2001. Het doel van dit plan is het bieden van een beleidskader voor het behoud van bestaande natuur- en landschapswaarden,

de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het landschap en het initiëren van nieuwe maatregelen en initiatieven die gericht zijn op het realiseren van de gewenste ontwikkelingen.

Onderdeel het landschapsbeleidsplan is een landschapvisie. In deze visie is onderscheid gemaakt in vier deelgebieden:

- Het rivierdal van de Maas.
- Het rivierduingebied van Gassel.
- De voormalige Beerse Maas.
- De Peelhorst.

Per deelgebied is uitgewerkt welke kwaliteiten behouden en versterkt moeten worden.

In de periode tussen vaststelling van het landschapsbeleidsplan en dit moment heeft het plan als inspiratiebron voor verschillende plannen en visies op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau gediend. De regels die vanuit deze plannen (bijvoorbeeld de provinciale Verordening ruimte) rechtstreeks doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, zijn opgenomen en/of doorvertaald. Op deze wijze sluiten de ontwikkelingsmogelijkheden die in voorliggend plan geboden worden aan op het gemeentelijk landschapsbeleidsplan

Bovenstaande ruimtelijk relevante lokale beleidsuitspraken zullen actief meegenomen worden bij de planvorming voor voorliggend bestemmingsplan buitengebied

Zoals aangegeven is het beoogde gebruik van de loods en bedrijfswoning in strijd met de gebruiksbepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Het betreft hier echter een in pandige functiewijziging van een bestaand niet-agrarisch bedrijf dat al lange tijd in het buitengebied is gevestigd waardoor het project past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

Milieu-aspecten

Geluid

De bedrijfsloods is geen geluidsgevoelig objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Door de functiewijziging in opslagruimte voor de uit verhuur terugkomende hallen blijft het aantal vervoersbewegingen met trailercombinaties beperkt en zal niet dagelijks plaatsvinden. Het laden en lossen in de nieuwe situatie gebeurt gedeeltelijk in pandig. Deze wijziging heeft dan ook geen gevolgen voor geluidsgevoelige objecten in de omgeving.

De nog in te dienen melding in het kader van het activiteitenbesluit, bevat voldoende voorwaarden om eventueel geluidsoverlast te voorkomen.

De bedrijfswoning ligt binnen de geluidszone van de Hoogeweg en de Hondsdijk.

De functiewijziging heeft echter alleen betrekking op de activiteiten in de bedrijfshallen waardoor de geluidsbelasting op de bedrijfswoning ongewijzigd blijft.

Om die reden behoeft er geen nader akoestisch onderzoek te worden verricht naar de effecten van het wegverkeerslawaai op het pand.

Luchtkwaliteit

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit Luchtkwaliteit (BLK 2005 van kracht) Vanaf die datum trad de zogenoemde Wet Luchtkwaliteit in werking. Met deze wet is een specifieke titel die betrekking heeft op de luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer opgenomen (titel 5.2, artikel 5.6-5.23 Wet milieubeheer). Voor de ontwikkelings- en bouwpraktijk is het bepaalde in artikel 5.16 lid 4 Wm over projecten die in niet betekenende mate de luchtkwaliteit beïnvloeden van groot belang. Deze bepaling geeft een ondergrens waarbij niet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit hoeft te worden getoetst. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentratie luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen. Wanneer er sprake is van "niet in betekenende mate" is geregeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (afgekort: Besluit nibm). Op basis van het Besluit Nibm zijn categorieën van gevallen vastgesteld die in elk geval als "niet in betekenende mate" worden aangemerkt en waarvoor derhalve geen toets aan de luchtkwaliteitseisen hoeft plaats te vinden. Deze categorieën zijn vastgelegd in de Regeling nibm. Voorliggende functiewijziging valt buiten genoemde categorieën. Dit betekent dat op een andere wijze aannemelijk moet zijn dat het project nibm is. Voorliggend project betreft een beperkte wijziging van de gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. De effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NBIM-rekentool. Aan de hand van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan al dan in in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Uit de berekening blijkt dat het plan in niet betekende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht c.q. het plan niet in betekende mate luchtverontreiniging veroorzaakt.(zie bijlage berekening)

Conclusie: het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan

Geurhinder

De functiewijziging van bedrijfswoning en loods zorgt niet voor een toename van geurhinder in de omgeving. Van een geurgevoelig object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is geen sprake. Om die reden hoeft niet te worden gekeken naar eventuele geurhinder die men ter plaatse zou kunnen ondervinden van de verschillende bestemmingen, (b.v. agrarische bedrijven), in de nabijheid van het perceel.

Water

Omdat het een in pandige functiewijziging betreft, is het aspect water niet relevant. Er wordt geen extra verharding aangebracht, zodat er geen wijziging optreedt in de waterhuishoudkundige aspecten en een watertoets niet noodzakelijk wordt geacht.

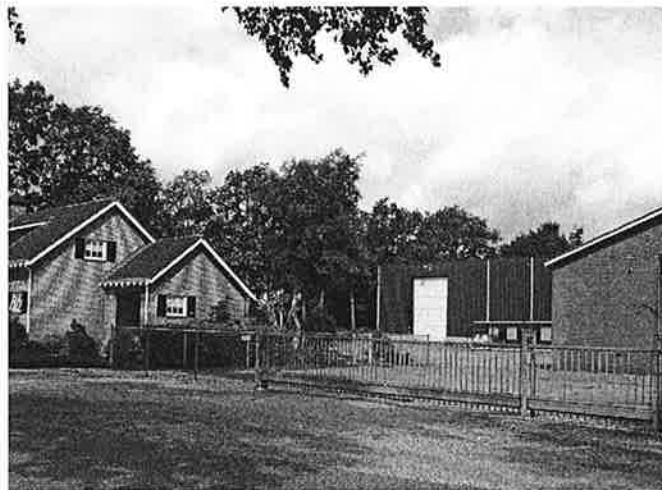
Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De locatie aan de Hondsdijk ligt niet binnen de invloedssfeer van lpg-tankstations, industriële koelinstallaties (ammoniakreservoirs) of andere risicovolle inrichtingen die toetsing aan het besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Bevi) vereisen. Er bevinden zich in of nabij het plangebied evenmin risicovolle goederentransportstromen (frequente aan- en afvoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor), die een nadere analyse van de veiligheidsrisico's vereisen. Op ± 220 mtr van de inrichting een gasleiding van de gasunie. (zie onderstaande risicokaart) Deze leiding heeft echter geen risicocontour waardoor dit geen bezwaar is voor onderhavig plan. Toetsing aan de richtlijnen in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Op basis van deze informatie kan worden geconcludeerd dat er op grond van de externe veiligheid geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van het onderhavige project. (zie onderstaande risicokaart)

Milieuzonering

De aard van de activiteiten bij onderhavige toekomstige dependance van Molenburgt Holding B.V. betreft de opslag van gebruikte snelbouwhallen en het daaraan verrichten van kleine reparaties. Dergelijke activiteiten zijn in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering ("groene boekje") niet eenduidig opgenomen doch vallen naar alle waarschijnlijkheid onder SBI-code 714 "verhuurbedrijf voor roerende goederen". De voor milieuzonering minimaal te hanteren richtafstanden tot gevoelige objecten (normaliter woningen van derden) bedragen hierbij 10 meter voor geur, 10 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar (categorie 2). Onderhavig plan voldoet aan de hiervoor gestelde richtafstanden.



Archeologie

Op de indicatieve archeologische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt de locatie in een zone met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Verder heeft de gemeenteraad op 23 maart 2012 de Nota Archeologie Grave met de bijbehorende Archeologische beleidskaart Grave vastgesteld. Op deze kaart valt een gedeelte van het perceel onder categorie 5 (middelhoge archeologische verwachting) en een ander gedeelte onder categorie 6 (lage archeologische verwachting). Volgens het archeologische beleidsplan van de gemeente Grave is er een onderzoeksplicht voor het gedeelte van categorie 5 bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. Voor categorie 6 is geen onderzoeksplicht. Omdat het in dit geval enkel gaat om een functiewijziging van het pand en er geen bouwkundige ingrepen of grondwerkzaamheden plaatsvinden, is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Verkeer en parkeren

Het perceel is gelegen op korte afstand van de Hoogeweg, de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg. De ontsluiting van het perceel blijft onveranderd en vindt plaats op de Hondsdijk. Ook voor het overige zal de functiewijziging geen gevolgen hebben voor de infrastructuur ter plaatse.

In vergelijking met de op- en overslag van kerstartikelen en de stalling van klassieke auto's zal de functiewijziging geen nadelige verkeerskundige effecten hebben. Het laden en lossen bij Bosman Snelbouwhallen B.V. blijft beperkt en is qua vervoersbewegingen gelijk aan het aantal vervoersbewegingen in het eerdere gebruik voor de op- en overslag van kerstartikelen (2 st. trailercombinaties per dag), waarvan het laden en lossen plaatsvond op het onbebouwde gedeelte van het terrein. Het laden en lossen van goederen in de nieuwe situatie vindt plaats in de loods of op het onbebouwde gedeelte van het perceel. E.e.a. is afhankelijk van de in de loods aanwezige ruimte. De functiewijziging leidt dus niet tot een toename van de verkeersintensiteit. Integendeel, de vervoersbewegingen t.b.v. het verhuur van de klassieke auto's komen te vervallen.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en op het onbebouwde gedeelte van het perceel.

Motivering gebruikswijziging

Om de functiewijziging juridisch en planologisch mogelijk te maken, is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De wijziging betreft de wijziging van de gebruiksfunctie van de bedrijfsloods van opslag van kerstartikelen en het stallen van klassieke auto's naar het verrichten van kleine reparaties en op- en overslag van onderdelen van snelbouwhallen. Het betreft een in pandige functiewijziging, waarbij geen (ver)bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd. De uitstraling van het pand zal dan ook niet veranderen. Het karakter van het perceel en de omgeving wordt dan ook niet aangetast door deze ontwikkeling.

In vergelijking met de oude situatie, waarin de loods werd gebruikt voor opslag en overslag van kerstartikelen en het stallen van klassieke auto's (milieucategorie 2), blijft de milieubelasting ongewijzigd. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor deze functiewijziging. Gelet op het voorgaande wordt de functiewijziging gezien als een passende ontwikkeling op deze locatie.

Financiële uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief waarvoor een planschadeovereenkomst wordt ondertekend. Uitvoering van de functiewijziging zal voor de gemeente Grave geen financiële gevolgen hebben.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt opgenomen in het (ontwerp) bestemmingsplan buitengebied waarbij na publicatie de mogelijkheid bestaat eventuele zienswijzen in te dienen en/of beroep in te stellen.

