

Memo



van: Luuk Bosch sector/afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

aan: F. Wissink en R. Visser sector/afdeling: Bestuur

cc:

onderwerp: Ontwikkeling Hengelderweg 6-10 te Didam

datum: 10-11-2011

Aanleiding

Aan de rand van Didam (Hengelderweg 6) is reeds sinds lange tijd een intensieve veehouderij gevestigd. In maart 2006 zijn door en namens eigenaar van deze intensieve veehouderij (initiatiefnemer) de eerste plannen kenbaar gemaakt voor het beëindigen/verplaatsen van dit bedrijf. Aanleiding hiervoor vormde een beroepszaak van bewoners van de aangrenzende wijk 'de Kom' tegen een in februari 2006 verleende milieuvergunning. Deze aangrenzende wijk ondervindt namelijk veel hinder door stankoverlast als gevolg van de intensieve veehouderij. Er is sprake van een zwaar overbelaste situatie. Voorts ligt het aangrenzende deel van de kom in de overheersende windrichting, waartoe de stank nog verder tot in de kom kan doordringen.

In dat kader, alsmede gelet op de noodzakelijk te plegen milieu-investeringen (als gevolg van de IPPC- en huisvestingseisen), is door initiatiefnemer het idee opgevat de locatie te herontwikkelen. Daarmee zouden financiële middelen kunnen worden gegenereerd voor bedrijfsverplaatsing naar het landbouwonwikkelingsgebied. Gezien de ligging van het perceel in multifunctioneel gebied is geen subsidie voor de verplaatsing beschikbaar.

De gemeente heeft met enthousiasme gereageerd op het initiatief die leidt tot opheffing van de milieuproblematiek en aangegeven dat 3 nieuwe woningen met bedrijfspanden ter plaatse ruimtelijk goed inpasbaar zijn.

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft op 23 april 2007 in een bestuurlijk overleg aangegeven hiermee in te kunnen stemmen. Aan de hand daarvan is het onderzoek in het kader van de ruimtelijke onderbouwing opgestart. Gelet op aanwezige belemmeringen is nadien (maart 2009) ook het perceel Hengelderweg 10 in het plangebied betrokken met dien verstande dat ter plaatse naast de bestaande woning 1 extra woning mogelijk wordt gemaakt.

Ligging plangebied

Het plangebied Hengelderweg 6-10 heeft een omvang van ca. 3,1 ha en is gelegen direct aan de rand van de bebouwde kom in het overgangsgebied van de kom naar het buitengebied en het bedrijventerrein 'Kollenburg'. Ten noorden van het plangebied ligt een manege en ten zuiden van het plangebied zijn een opslagbedrijf en hoveniersbedrijf gesitueerd. Het gebied kenmerkt zich dan ook door een menging van functies. In de loop van de tijd hebben hier verschillende omzettingen van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid plaatsgevonden. De landschappelijke kwaliteit van het gebied laat echter te wensen over. Een herontwikkeling biedt goede mogelijkheden de ruimtelijke en landschappelijke structuur een kwalitatieve impuls te geven.

Memo



Afbeelding 1: Ligging plangebied

Het plan

Het plan voorziet in herontwikkeling van de locaties Hengelderweg 6 en 10 naar in totaal 6 nieuwe bedrijfskavels (zie rode kader op bovenstaande afbeelding), waarbij deels gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing op het perceel. Aan de Hengelderweg 6 wordt ca. 1.300 m² gesloopt, aan de Hengelderweg 10 650 m².

Er worden in totaal 4 bedrijfswoningen en 3 bedrijfspanden toegevoegd conform onderstaande afbeelding. Er zijn bedrijven toegestaan in maximaal milieucategorie 2 (geen detailhandel), waarvoor een maximale hinderafstand geldt van 30 meter. Juist deze combinatie van wonen met bedrijfspanden past goed in het vervlechtingspatroon van het stedelijk en landelijk gebied. Er worden hoge eisen gesteld aan de bebouwingskenmerken en de terreininrichting (landschappelijke inpassing) welke tegemoet komt aan de landschappelijke karakteristiek van het gebied. Voorts wordt de entree van Didam aan deze zijde aanzienlijk verbeterd.



Afbeelding 2: Invulling plangebied (grijs is te behouden bebouwing, rood is nieuwe bebouwing).

Enkele voorwaarden terreininrichting en beeldkwaliteit:

- Percelen worden in de diepte ontwikkeld, er is sprake van ruime kavels;
- Woningen worden gesitueerd in een lint met de bedrijfsgebouwen in het verlengde daarachter. De bedrijfsgebouwen worden op enige afstand van de bedrijfswoningen gesitueerd, maar vormen daarmee wel een eenheid. Bedrijfsgebouwen zijn meer formeel en de woningen hebben een gevarieerd karakter en een landelijke uitstraling. Het bedrijfsgebouw is qua uitstraling en vormgeving ondergeschikt aan de woning;
- Woningen worden op enige afstand van de weg gesitueerd met ruime voortuinen en de bedrijfsgebouwen worden landschappelijke ingepast. De landelijke uitstraling dient behouden te blijven. Een groene massa dient tussen de bebouwing aanwezig te blijven, waardoor een gesloten lint wordt voorkomen en het landelijke karakter en de overgang naar het landelijk gebied wordt gewaarborgd;
- Maximaal 3 ontsluitingen op de Hengelderweg.

Standpunt provincie

De provincie heeft aangegeven dat de knelpuntsituatie (milieuhinder) waar ter plaatse sprake van is, de gekozen maatwerkinvulling niet rechtvaardigt. Nu niet wordt voldaan aan het beleid inzake functieverandering, dient toetsing plaats te vinden aan het beleid inzake stedelijke ontwikkeling en bedrijventerreinen. Bestemmingsplannen voor uitbreiding moeten in dat kader voldoen aan het beleid voor bedrijven zoals verwoord in de 'structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties'. Voorts moet worden voldaan aan het 'Transatlantic-marketscenario' (vraag en aanbod), de regionale afspraken (RPB) en de SER-ladder. Ook zou compensatie moeten plaatsvinden met een al vastgestelde zoekzone voor uitbreiding van bedrijvigheid. Voor het plan is ontheffing van de Provinciale Verordening noodzakelijk nu de voorgestane uitbreiding niet is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, een zoekzone voor uitbreiding of een woningbouwcontour.

Standpunt gemeente

De gemeente is desondanks van oordeel dat er gelet op de te behalen kwaliteitsverbetering een dringende wens bestaat om dit plan ten uitvoer te brengen en wordt hierin gevolgd door de Stadsregio (bestuurlijk overleg 23 april 2007);

1. er wordt een milieuprobleem opgeheven aan de rand van de bebouwde kom;
2. er is een mogelijkheid de entree van Didam aan deze zijde een kwalitatieve impuls te geven. De locatie leent zich bij uitstek voor een ontwikkeling bestaande uit woningen met bijbehorende bedrijfspanden;
3. er worden twee agrarische bouwvlakken wegbestemd op zeer korte afstand van de woonkern Didam;
4. het plan komt tegemoet aan de hoofddoelstellingen van het provinciaal en regionaal beleid te weten het bewerkstelligen van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en het behoud van vitaliteit en leefbaarheid in het landelijke gebied;
5. het ruimtelijk beleid van de gemeente inzake functieverandering biedt mogelijkheden tot maatwerkoplossingen bij knelpuntgevallen waar sprake is van milieuproblematiek.

Hierbij komt dat ook het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam' reeds voorzag in de mogelijkheid om agrarische bouwpercelen om te zetten naar een bedrijfsbestemming met voor ieder bedrijf een woning (geen nieuwbouw).

Bovendien is initiatiefnemer bij het niet doorgaan van dit plan genooddaakt te herinvesteren op de bestaande locatie op grond van zijn bestaande milieurechten. De omliggende woonwijk is daarmee niet geholpen en er ontstaat voor een lange tijd een ongewenste situatie. De omgeving staat achter de herontwikkeling van het plangebied. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is (m.u.v. de zienswijze van de provincie) geen enkele reactie ingediend.

Toetsing aan de SER-ladder betekent de 'doodsteek' voor het initiatief nu de te vestigen bedrijven in principe ook kunnen worden gevestigd op een bedrijventerrein. De gewenste kwaliteitswinst (win-win situatie) op de locatie wordt daarmee echter niet bereikt.

Behoeftte aan het plan

Aan het onderhavig plan bestaat behoefte nu ter plaatse de mogelijkheid wordt geboden om bij het bedrijf te wonen, hetgeen op een regulier bedrijventerrein niet meer tot de mogelijkheden behoort. Juist de mogelijkheid om bij het bedrijf te wonen maakt de locatie aantrekkelijk en de uit te geven kavels gewild. De locatie leent zich niet voor een invulling met enkel woningen.

Memo



Heroverweging Provincie

Een aanvullende onderbouwing zowel door initiatiefnemers als gemeente, alsmede bestuurlijke inzet heeft de provincie aanleiding gegeven tot nader intern overleg. De provincie blijft daarbij bij haar standpunt dat niet kan worden aangetoond dat het plan voorziet in een behoefte die buiten de regionale behoefte omgaat. Het plan dient derhalve mee te lopen in de regionale behoefte van de Regio Achterhoek. De gemeente zal in overleg met de overige gemeenten binnen de Regio afspraken moeten maken over dit plan. De provincie zal instemmen wanneer ook de deelnemende gemeenten van de regio Achterhoek dit hebben gedaan.

Afzien van uitbreiding Kollenburg

Zowel de gemeente, maar ook de omgeving en initiatiefnemer is er veel aangelegen het bedrijf te verplaatsen en het gebied een kwalitatieve impuls te geven. De gemeente is dan ook bereid het zoekgebied voor uitbreiding van het bedrijventerrein 'Kollenburg' (zoals opgenomen in het Regionaal Plan) te laten vervallen ten gunste van de ontwikkeling aan de Hengelderweg 6-10. De oppervlakte aan bedrijfsterrein neemt daardoor per saldo niet toe.



Centrale vraag aan de gemeenten van de Regio Achterhoek

Zijn de gemeenten van Regio Achterhoek bereid om in te stemmen met de door Montferland gewenste ontwikkeling aan de westzijde van Didam, bestaande uit een zestal bedrijfskavels, waartoe de zoekzone bedrijventerrein aan de noordzijde van Kollenburg wordt opgeheven?

Hoofdpunten herontwikkeling locatie 'Ter Heerd' (Hengelderweg 6-10)

1. Intensieve veehouderij aan de rand van het woongebied van Didam heeft in 2006 te kennen gegeven te willen verplaatsen. Aangrenzende woonwijk ondervindt veel hinder van dit bedrijf. Sprake is van een zwaar overbelaste situatie;



2. Verplaatsing is niet mogelijk zonder financiële middelen. Verplaatsingssubsidie is niet beschikbaar. Herontwikkeling van de locatie zal de nodige financiële middelen hiertoe moeten opleveren;
3. Er is sprake van een dringend bestuurlijke wens dat het bedrijf ter plaatse wordt beëindigd (1 van de knelgevallen in de gemeente v.w.b. milieuhinder). Beleid 'Ruimte voor Vernieuwing' biedt in dit soort gevallen mogelijkheden voor maatwerk;
4. Locatie leent zich bij uitstek voor een invulling van een woonwerk-landschap bestaande uit woningen met achterliggende bedrijfspanden (6 kavels). De overeengekomen invulling is ter plaatse ruimtelijk goed inpasbaar. Een invulling met uitsluitend woningbouw wordt niet wenselijk geacht. Oppervlakte aan bebouwing blijft nagenoeg gelijk ten opzichte van de bestaande situatie;



5. De ruimtelijk/landschappelijke structuur verdient ter plaatse een kwaliteitsimpuls. Entree van Didam wordt aan de westzijde opgewaardeerd;
6. Er zijn bedrijven toegestaan in maximaal milieucategorie 2 (max. hinderafstand 30 meter);
7. Plan heeft bestuurlijke instemming van de Stadsregio;
8. Reactie provincie: knelpuntsituatie rechtvaardigt niet de gekozen maatwerkoplossing, plan moet meelopen in regionale behoefteramingen van de Regio Achterhoek en compensatie moet plaatsvinden. Provincie stemt in met de ontwikkeling wanneer ook de Achterhoekse gemeenten zich in de ontwikkeling kunnen vinden;
9. Gemeente compenseert door het complete zoekgebied uitbreiding Kollenburg te laten vervallen (oppervlakte bedrijventerrein neemt niet toe);



10. Uitsluitend zienswijze tegen ontwerpplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6-10' ingediend door provincie;
11. Geldend beleid maakt reeds omzetting naar niet-agrarische werkfuncties mogelijk, doch niet in de voorgestane opzet;
12. Bij het niet doorgaan van het plan zal door initiatiefnemer worden geherinvesteerd in de intensieve veehouderij;
13. Kunnen de Achterhoekse gemeenten instemmen met deze ontwikkeling?

Nadere toelichting welke bedrijven zijn toegestaan op de locatie Hengelderweg 6-10 te Didam

De ontwikkeling aan de Hengelderweg 6-10 voorziet in 6 bedrijfskavels met bijbehorende woningen, waarbij gebruik wordt gemaakt van deels bestaande woningen (2) en deels van bestaande (bedrijfs)gebouwen (3).

Er zijn ter plaatse in hoofdzaak lokale bedrijven toegestaan in maximaal milieucategorie 2 (afstand 30 meter)

Vervoersbedrijven, logistieke of distributiebedrijven die zijn aangewezen op transport (personen- of goederenvervoer) zijn niet toegestaan. In dat kader kan aan het bestemmingsplan een negatieve lijst worden toegevoegd met ongewenste bedrijvigheid of bedrijvigheid die in ieder geval naar een regionaal bedrijventerrein moet.

Detailhandel, kantoren en horeca zijn ter plaatse in ieder geval niet toegestaan evenals opslag van brandgevaarlijke of explosieve stoffen (waaronder vuurwerk).

Het zal veelal gaan om bedrijven die hun werkzaamheden op lokatie uitvoeren.

Door initiatiefnemers zijn reeds gegadigden gemeld als:

- a. een onderhouds en calamiteitendienst (lokaal bedrijf);
- b. een bedrijf gespecialiseerd in interieurbepanting voor instellingen en bedrijven;
- c. groothandel in motoren (lokaal bedrijf).

Te denken valt ook aan ambachtelijke bedrijvigheid die wellicht enige relatie heeft met het landelijk gebied, of reparatiebedrijven, reinigingsbedrijven, computerservice en informatietechnologie, reclamebedrijven, een kleine drukkerij of grafische bedrijven, vervaardiging van kleding of sierraden etc.

De twee bedrijfsgebouwen die gelegen zijn aansluitend aan het perceel Hengelderweg 4 vallen binnen de hindercirkel van het aldaar gevestigde manegebedrijf en mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een niet-geurgevoelige functie (bijvoorbeeld verhuur opslagruimten).

Onderhavig bedrijventerrein richt zich derhalve hoofdzakelijk op lokale bedrijvigheid die een hoge waarde hecht aan uitstraling. De uitstraling is ter plaatse van groot belang gelet op de geformuleerde beeldkwaliteitscriteria en de ruimtelijke kwaliteit die ter plaatse gewenst wordt.

Vooraf wanneer het gaat om opslag van goederen met enige waarde is een bedrijfswoning ter plaatse wenselijk. De combinatie van wonen en werken (woon-werklandschap) met een goede beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing, past bij uitstek op deze lokatie.

Met vriendelijke groet,

L. Bosch
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Montferland
Sector Ruimte en Samenleving
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon: 0316-291656
E-mail: l.bosch@montferland.info