

2015

Dorpsstraat 2-4..in Halle



Jan Hein Pos
bu/RO- Betuwe..
4-11-2015

Ruimtelijke motivering

Dorpsstraat 2, Halle

T.b.v.

Buitenplanse afwijking
(bouwvlak)

Opdrachtgever:

Dhr. R. Schuurman

Contactpersoon gemeente:

Dhr. M. Loos

Versie:

1.0.2

Status:

Definitief

Inhoudsopgave:

Inleiding:.....	5
Ligging projectgebied.....	6
Planologische regeling	8
Huidige situatie	9
Beschrijving initiatief.....	10
Ruimtelijk:	10
Functioneel:	10
Toetsing aan de beleidskaders.....	12
Toetsing aan de milieuaspecten	13
Inleiding.....	13
Verkeer en parkeren:	13
Wegverkeerslawaaï:.....	13
Water:	13
Ecologie (soorten en gebiedsbescherming):.....	14
Luchtkwaliteit:.....	14
Bedrijven en milieuhinder:	14
Externe veiligheid:	15
Bodemaspecten:	16
Archeologie en cultuurhistorie	18
Conclusie toetsing aan de milieuaspecten:	18
Planologische aanvaardbaarheid en afweging (overige) gemoeide belangen.....	19

Inleiding:

De firma VenderBosch, gevestigd aan de Dorpsstraat 2 in Halle, heeft aldaar een florerend Autoservice bedrijf. De diverse zaken gaan dusdanig goed (o.a. door verkoop via een webwinkel), dat daardoor het huidige pand niet meer efficiënt te benutten is. Er is behoefte aan meer opslagruimte voor auto-onderdelen en autobenodigdheden.

Om die reden is het initiatief ontstaan om aan de achterzijde van het bedrijfspand een extra bedrijfsloods bij te plaatsen.

De activiteit bouwen is in principe vergunningsvrij. Omdat de uitbreiding deels is gelegen buiten het bouwvlak is afwijking van het bestemmingsplan nodig.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bronckhorst wil in principe meewerken aan dit initiatief. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan dit door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Bor gaat hierop in.

Deze ruimtelijke motivering is opgesteld voor het initiatief en ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag.

Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de westzijde van Halle (voor de ligging zie figuur 2.1a en 2.1b in groter en kleiner verband). Het betreft het lokaal bekende garagebedrijf VenderBosch, waar ook een tankstation deel van uitmaakt.

De locatie ligt ten noorden van de dorpsstraat (welke de hoofdweg in Halle is) juist op de overgang van het landelijke gebied naar de dorpskom. In de directe omgeving is een menging van functies aanwezig; woningen, agrarische percelen, een begraafplaats, detailhandel, horeca en sportvelden.



Fig. 2a. Ligging projectgebied in het dorp Halle



Fig 2b. Situering afwijkingslocatie op het terrein

Ruimtelijke motivering Dorpsstraat 2, Halle

bu/RO- Betuwe

Planologische regeling

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan Kleine Kernen 2 (zie figuur 3). Dit bestemmingsplan is op 30 mei 2013 vastgesteld en duidt de locatie aan als bedrijf, met twee functieaanduidingen; verkooppunt motorbrandstoffen en garagebedrijf.

Voor het (bestemmings)perceel geldt een bebouwingspercentage van 30%. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en daarbinnen gelden maximale bouwhoogten. Deze zijn resp. maximaal 6 meter voor goothoogte en maximaal 8 meter voor nokhoogte.

Voorts geldt voor het perceel een archeologische verwachtingswaarde 2. Dat houdt in dat voor (nieuwe) bouwwerken, groter dan 500 vierkante meter, een archeologisch rapport overlegd moet worden waaruit blijkt dat de archeologische waarden ter plaatse voldoende zijn vastgesteld. Op het perceel is een veiligheidzone aanwezig (lpg).

Het initiatief past niet in het bestemmingsplan omdat een deel van de nieuwe loods is geprojecteerd buiten het bouwvlak. Het is hiermee in strijd. Het college is in principe bereid om aan dit initiatief medewerking te verlenen. Dit onder de voorwaarde bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een even groot deel van dit onbenutte deel van het bouwvlak in het bestemmingsvlak wordt afgestaan in ruil voor het oppervlak waar de geplande loods buiten het bouwvlak treedt.

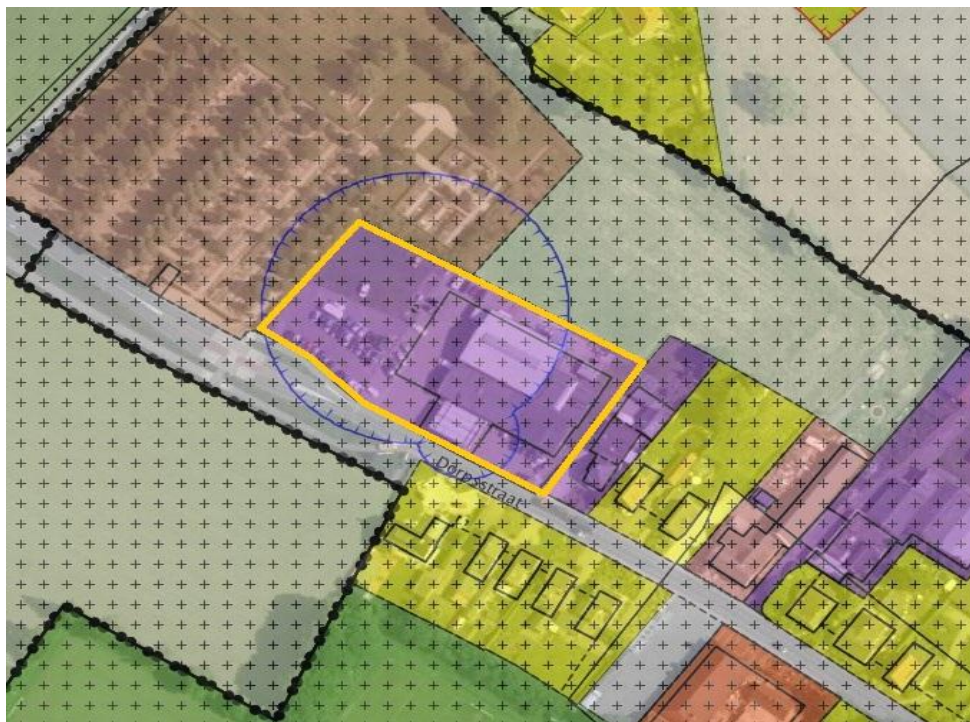


Fig. 3. Ligging van het perceel van initiatiefnemer in het bestemmingsplan

Huidige situatie

De huidige situatie van de locatie waar het bouwwerk gerealiseerd gaat worden laat zich het beste omschrijven als een achterkantsituatie. Achter de huidige garage wordt het verharde terrein gebruikt voor (mobiele) opslag (zie figuur 4). Ter plaatse zijn geen bouwwerken en/of overige bouwwerken aanwezig.

In het verleden is het bedrijf fasegewijs uitgebouwd. Daardoor springt de bebouwing aan de achterzijde (noord-westzijde) uit de achtergevel. Hierdoor is er aan de noord-oostzijde van het pand ruimte van het (bouw)complex ruimte om uit te breiden, zonder dat het de toegangen van het bestaande pand hindert.

Beschrijving initiatief

Ruimtelijk:

Garage VenderBosch is voornemens om ter hoogte van de achterzijde (voor locatie zie figuur 4) een loods van ongeveer 190 vierkante meter te bouwen. De loods is 5 meter hoog (iets hoger dan de aansluitende bebouwing), maar vanaf de straat gezien is dat niet zichtbaar en storend. De afmetingen van de loods zijn ongeveer 13 bij 14,5 meter (zie figuur 5). De oppervlakte van het bouwwerk buiten het bouwvlak bedraagt circa 100 m².



Fig. 4. Situering van de loods op het kavel

Functioneel:

De nieuwe loods zal in hoofdzaak worden gebruikt voor de opslag van materialen en autobenodigheden (zoals bagagekoffers en fietsendragers). In die zin is er sprake van een activiteit met een zeer beperkte uitstraling voor de omgeving.

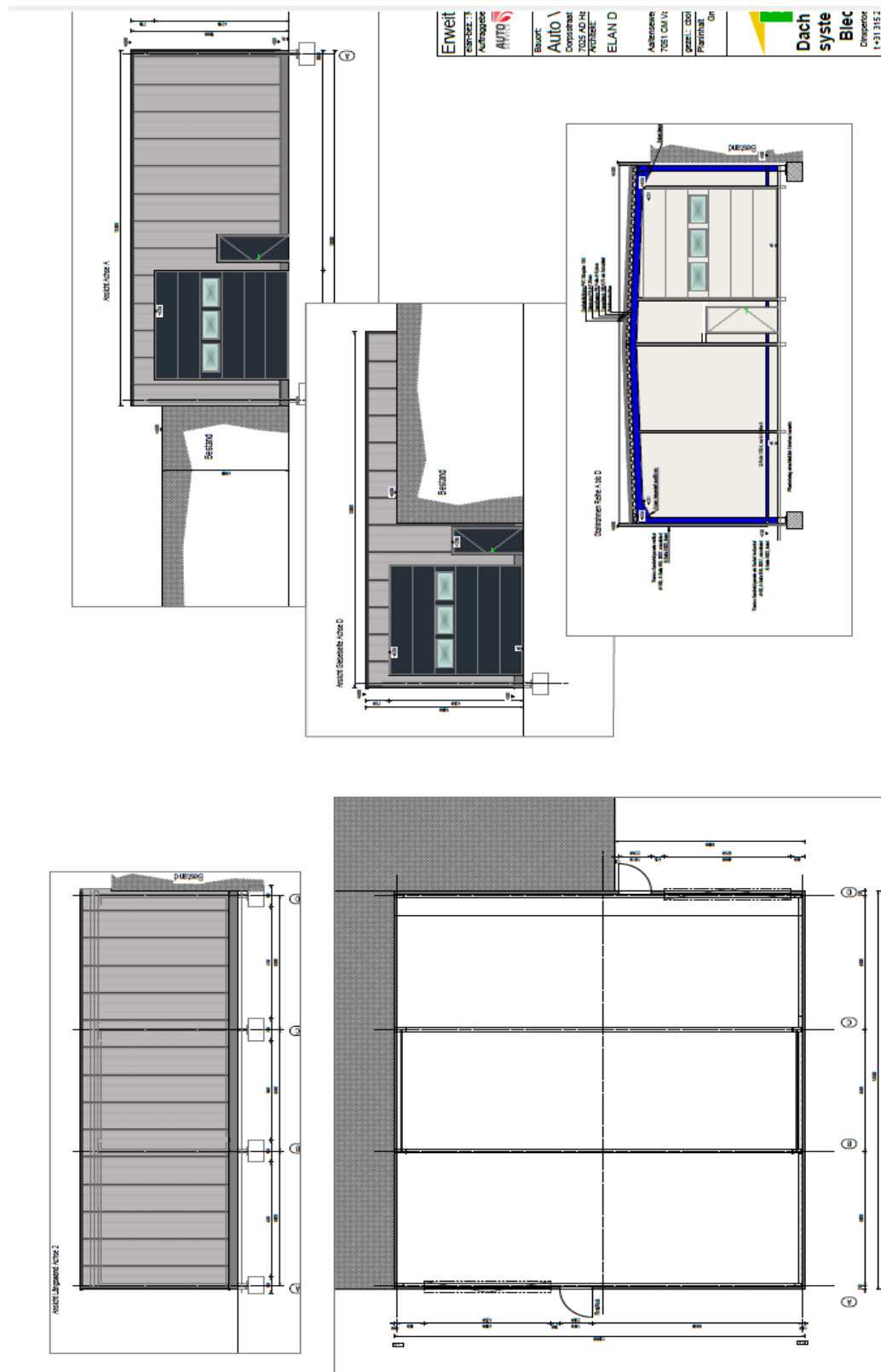


Fig. 5. Aanzichten van de geplande loods.

Ruimtelijke motivering Dorpsstraat 2, Halle

bu/RO- Betuwe

Toetsing aan de beleidskaders

Het initiatief beoogt bedrijfsbebouwing uit te breiden. De uitbreiding blijft geheel binnen de reeds geldende bestemmingsvlak en ziet uitsluitend op het anders situeren van bedrijfsbebouwing die op grond van het geldende bestemmingplan qua maatvoering en oppervlakte reeds zijn toegestaan. Bovendien kan het initiatief binnen de kaders van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht worden vergund en blijft een toetsing aan provinciaal en rijksbeleid in deze motivering achterwege.

Het initiatief kan via 2. 12 eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo (afwijking) met toepassing van artikel 4 (lid 1) van bijlage II (kruimellijst) worden vergund. Voor de toepassing van de kruimellijst heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bronckhorst beleidsregels vastgesteld.

Bij de beoordeling van het principeverzoek heeft het college geconstateerd dat het verzoek past binnen de beleidsregels als bedoeld in artikel 3.2.1.1. sub b. Gelet echter op de bepaling dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, heeft het college op dit besloten gebruik te maken van de hardheidsclausule in het beleid nu het aanhouden van een goothoogte van 3 meter op deze plek ruimtelijk ongewenst is, en onevenredig belemmerend is voor initiatiefnemers en een goothoogte van 5 in deze situatie de omgeving niet belemmerd. Naast de beleidskaders zijn ook (ruimtelijke) milieuaspecten relevant voor de beoordeling of dit initiatief planologisch aanvaardbaar is en/of overige belangen voldoende in de afwegingen zijn betrokken.

Toetsing aan de milieuaspecten

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt dit ruimtelijke initiatief getoetst aan relevante sectorale aspecten.

Verkeer en parkeren:

De nieuwe hal heeft een opslag- en distributiefunctie. In de praktijk betekent dit; een dagelijkse bevoorrading en meerdere keren per dag het ophalen/inladen van spullen.

De omvang van de hal en de hoeveelheid extra verkeersbewegingen zijn echter dusdanig gering in verhouding tot het reeds bestaande gebruik van het perceel (o.a. als tankstation) dat er geen sprake is van enige mate van verstoring van de reeds aanwezige verkeersbeweging(en) op de Dorpsstraat.

Volgens de parkeernormen gemeente Bronckhorst (1,3 per 100 m²) leidt de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing tot een (toename van de) parkeerbehoefte van 2,6 parkeerplaatsen. De daarvoor benodigde ruimte is in ruime mate op het perceel aanwezig en beschikbaar.

Wegverkeerslawaaï:

Volgens de wet geluidshinder (Wgh) is de hal geen geluidsgevoelig object voor verkeerslawaaï. Nader onderzoek op dit punt is om die reden achterwege gelaten.

Water:

Het initiatief zal aansluiten op de bestaande voorzieningen voor de hemelwaterafvoer die aanwezig zijn op het perceel. Indien nodig, zal de infiltratiecapaciteit (in de vorm van een zaksloot/greppel) worden uitgebreid. Het hemelwater wordt dus zo lang mogelijk op het perceel vastgehouden en richting grondwater worden afgevoerd.

Voor de vuilwaterafvoer wordt aangesloten op de aanwezige riolering.

Ecologie (soorten en gebiedsbescherming):

Omdat de uitbreiding gesitueerd wordt op een gedeelte van het achterterrein dat grotendeels verhard is, zijn er geen ecologische waarden in het geding. Het onverharde gedeelte dat zal worden bebouwd is dusdanig verstoord en beperkt van omvang, dat hier geen sprake is van beschermenswaardige ecologische waarden. In de directe nabijheid liggen geen vanuit de wet beschermde gebieden die gelet op de aard en de omvang door de uitbreiding negatief worden beïnvloed.

Luchtkwaliteit:

De aard omvang van het initiatief is dusdanig beperkt dat dit Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bedrijven en milieuhinder:

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is deels geprojecteerd buiten het bouwvlak, maar blijft binnen het geldende bestemmingsvlak 'Bedrijf'. De richtafstanden die zijn vermeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden gemeten vanaf de hinder veroorzakende bestemming tot een hindergevoelig object. Nu de bestemmingsgrens van het bedrijf ongewijzigd blijft is een nadere afweging op dit punt in beginsel niet noodzakelijk.

In de genoemde VNG-brochure is een garagebedrijf (zie voor tankstation en LPG het kopje Externe Veiligheid) ingedeeld als een milieucategorie 2 bedrijf en ligt het bedrijf in een lintstructuur met een grote mate van functiemenging. Door de ligging in gemengd gebied is een richtafstand tot hindergevoelige functies (woningen) van minimaal 10 meter gewenst zijn.

In figuur 6 is te zien dat de afstand van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing tot de dichtstbijzijnde woningen resp. 19 en 26 meter is. Aan de richtafstand wordt

voldaan.



Fig.6. Afstanden tot hindergevoelige objecten (woningen).

Externe veiligheid:

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal voornamelijk worden gebruikt voor opslag, waarbij incidenteel medewerkers zich in de bedrijfsbebouwing zullen bevinden. De bestaande, te realiseren en omringende bebouwing en terreinen liggen niet in invloedsgebieden van bronnen buiten de bedrijfslocatie die relevant zijn voor de externe veiligheid bronnen. Dit is in het vigerende bestemmingsplan reeds beoordeeld.

Op de bedrijfslocatie is een tankstation met LPG gevestigd. Voor de afleverzuil en het vulpunt zijn risicocontouren opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Kwetsbare objecten mogen zich niet binnen de risicocontour bevinden.

Het initiatief ligt juist buiten deze risicocontouren (zie figuur 7) en ondervindt daar dus geen belemmerende werking van. Daarnaast wordt opgemerkt dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing geen kwetsbaar object is.



Fig. 7. Risikocontour lpg-vulpunt op het bedrijfsp perceel

Bodemaspecten:

Een inventarisatie naar de te verwachten bodemkundige kwaliteit heeft het volgende aan het licht gebracht;

1. Op het perceel is een garagebedrijf aanwezig. Echter, de bodembedreigende activiteiten zoals de ondergrondse tank, het pompeiland en de werkplaats bevinden zich ruim buiten de locatie waar de uitbreiding gaat plaatsvinden.
2. De deellocatie waar de uitbreiding plaatsvindt is momenteel in gebruik voor (buiten)opslag (o.a. zeecontainer).
3. Op de bodematlas heeft het perceel geen hoge asbestverdenking.

Ruimtelijke motivering Dorpsstraat 2, Halle

bu/RO- Betuwe

4. Op het perceel is in 2000 en in 2006 bodemonderzoek verricht. De rapportage uit 2000 is niet meer gevonden in het archief van de gemeente Bronckhorst. Het onderzoek uit 2006¹⁾ is uitgevoerd in het kader van de bouw/uitbreiding van de werkplaats.
In de bodem en het grondwater zijn toendertijd geen noemenswaardige gehalten vastgesteld.

Conclusie ten aanzien van het aspect bodem:

De uitgevoerde inventarisatie geeft geen aanleiding om een ernstige bodemverontreiniging te verwachten op de plaats van uitbreiding. Het uitvoeren van onderzoek om de actuele bodemkwaliteit vast te leggen niet nodig. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de toekomstige functie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Archeologie en cultuurhistorie

- Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is een beschermende regeling voor archeologische waarden opgenomen. Volgens artikel 20.2.1 sub a. van het vigerende bestemmingsplan moet er voor een bouwwerk groter dan 500 m² een archeologische rapportage komen. Dit initiatief heeft een oppervlakte die aanzienlijk kleiner is dan de genoemde drempelwaarde en kan zonder archeologisch onderzoek worden gerealiseerd.

- Cultuurhistorie

Het initiatief speelt zich af op een bedrijfsbestemming. De alhier aanwezige bouwwerken zijn functioneel en van recente datum. Er zijn op het terrein of in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het initiatief doet derhalve geen afbreuk aan zulke waarden.

Conclusie toetsing aan de milieuaspecten:

Op basis van de uitgevoerde (bureau)onderzoeken; verkeer en parkeren, wegverkeerslawaaï, water, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, bodem, archeologie en cultuurhistorie, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met één van deze aspecten.

Planologische aanvaardbaarheid en afweging (overige) gemoeide belangen

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het planologisch toestaan van het bouwen buiten het bouwvlak aanvaardbaar is. Er is niet gebleken dat bedrijven en/of omwonenden enige mate van hinder ondervinden of anderszins waarden worden geschaad of normen worden overschreden.

De eigenaar/initiatiefnemer heeft het bouwplan besproken met de direct omwonenden en daaruit zijn geen mondelinge bezwaren naar voren gekomen. Dat is op deze locatie en met het onderhavig initiatief ook moeilijk denkbaar.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van enige belemmering om mee te werken aan dit initiatief .