

Ruimtelijke onderbouwing Heuvelstraat 24-26, Waardenburg

Gemeente Neerijnen

Ruimtelijke onderbouwing

Heuvelstraat 24-26, Waardenburg

Gemeente Neerijnen

Datum:

22 oktober 2013

Projectgegevens:

ROB01-0252400-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Het initiatief	3
2.2	Regeling vigerend bestemmingsplan	3
2.3	Milieubelasting	4
2.4	Verkeer	8
2.5	Toetsing initiatief	9
3	Verantwoording	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieuhygiënische aspecten	12
3.3	Economische uitvoerbaarheid	12



Ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heuvelstraat 24-26 (eerder genummerd als Heuvelstraat 6-6a) in Waardenburg was een fruitgroothandel met bedrijfswoning gevestigd. De activiteiten van de groothandel zijn gestaakt, waardoor de (koel)schuren op het perceel niet meer bedrijfsmatig in gebruik zijn. De initiatiefnemer is voornemens om zijn aannemersbedrijf te verplaatsen van de huidige locatie aan de Steenweg in Neerijnen naar deze locatie aan de Heuvelstraat in Waardenburg. In de voormalige opslagloodsen (Heuvelstraat 26) zullen de activiteiten van het aannemersbedrijf gaan plaatsvinden. De woning aan de Heuvelstraat 24 blijft behouden als bedrijfswoning bij het bedrijf. Er wordt geen bebouwing gesloopt of toegevoegd.

Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch gebied' met de medebestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Het bedrijfsperceel is aangeduid als 'B25'. De gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor 'fruitopslag/sorteren/opslag'. De gronden aan de Heuvelstraat 24-26 zijn dus specifiek bestemd voor een fruitgroothandel. Vestiging van een aannemersbedrijf op deze locatie is daardoor niet direct mogelijk binnen de (gebruiks)voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid om via een vrijstelling het bedrijfstype te wijzigen. Aan deze vrijstelling zijn verschillende voorwaarden verbonden. De gemeente Neerijnen is voornemens om medewerking te verlenen aan de vestiging van het aannemersbedrijf aan de Heuvelstraat 24-26, mits wordt voldaan aan deze voorwaarden. Het initiatief wordt meegenomen bij de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen voor het (via vrijstelling) toestaan van een ander bedrijfstype. Deze notitie vormt daarmee de onderbouwing die nodig is om het initiatief mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Waardenburg, op de hoek van de Heuvelstraat en de A.H. de Kockstraat. In het plangebied bevinden zich zowel de (koel)schuren/loodsen van de voormalige fruitgroothandel (Heuvelstraat 26) als de daarbij behorende bedrijfswoning (Heuvelstraat 24). Het plangebied grenst in het westen aan het perceel van een champignonkwekerij en in het zuiden aan het buitengebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002', dat op 28 maart 2002 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Dit bestemmingsplan is herzien door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied', dat is vastgesteld op 30 november 2006.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het initiatief en wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen voor de wijziging van het bedrijfstype. In hoofdstuk 3 wordt kort aandacht besteed aan de overige haalbaarheidsaspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om zijn aannemersbedrijf, dat is gevestigd aan de Steenweg 94a in het buitengebied van Neerijnen, te verplaatsen naar de locatie Heuvelstraat 24-26 in Waardenburg. Het bedrijf kan op de bestaande locatie niet worden uitgebreid, terwijl hieraan wel behoefte bestaat. De activiteiten van de fruitgroothandel zijn beëindigd, waardoor de bedrijfsbebouwing is vrijgekomen. Door de vestiging van een nieuw bedrijf op deze locatie krijgt de aanwezige bebouwing opnieuw een bedrijfsfunctie.

Het aannemersbedrijf wordt gevestigd in de bestaande bedrijfsgebouwen op het perceel. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een aantal aaneengebouwde (koel)schuren. Er wordt geen bebouwing toegevoegd of gesloopt. De bedrijfswoning aan de Heuvelstraat 24 blijft gehandhaafd en wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning bij het aannemersbedrijf. De ontsluiting van het bedrijfsperceel, via een inrit aan de noordoostzijde van het perceel, blijft ongewijzigd. In ruimtelijk opzicht heeft het initiatief dan ook geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg. Er is slechts sprake van een functionele wijziging (van fruitgroothandel naar aannemersbedrijf).

2.2 Regeling vigerend bestemmingsplan

2.2.1 Bestemming

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld in 2002. Dit bestemmingsplan is in 2006 herzien door middel van de 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied'. Daarbij is onder andere voor het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing de plankaart herzien.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (na reparatieherziening 2006)

Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch gebied' met de medebestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Het perceel heeft verder de aanduidingen 'B25', '1BW' en '1600 m²'. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is op de gronden met de aanduiding 'B25' een bedrijf in fruitopslag/sorteren/opslag toegestaan. Op het perceel is één bedrijfswoning (1BW) toegestaan. Het bestaand bebouwd oppervlak aan bedrijfsgebouwen (in dit geval 1.600 m²) mag met maximaal 15% worden vergroot.

2.2.2 Vrijstellingsbevoegdheid

In artikel 23 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn diverse vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit artikel kent onder andere een vrijstellingsmogelijkheid om binnen de medebestemming 'Bedrijfsdoeleinden' het bedrijfstype te wijzigen. Hiervoor zijn in artikel 24 van het bestemmingsplan verschillende toetsingscriteria opgenomen. Wijziging van het bedrijfstype (artikel 24 lid 17) is toegestaan, mits:

- 1 de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf naar aard en omvang lager is dan die van het bestaande bedrijf. Wijziging van het bedrijfstype naar een bedrijfstype met een gelijkwaardige milieubelasting is uitsluitend toegestaan in het geval dat het bestaande bedrijf een milieubelasting heeft in de categorie 1 tot en met 3;
- 2 geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaatsheeft;
- 3 de verkeersaantrekkende werking niet toeneemt;
- 4 geen detailhandel plaatsvindt;
- 5 voor wijziging van het bedrijfstype in het winterbed van een ja, mits naar een nee, tenzij-categorie, geldt dat hiervoor een wijzigingsplanprocedure moet worden gevolgd en advies moet worden gevraagd van de rivierbeheerder.

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing ligt niet in het winterbed van de Waal. Aan voorwaarde 5 hoeft daarom niet te worden getoetst. Het initiatief vindt daarnaast plaats binnen de bestaande bebouwing (voorwaarde 2) en er vindt bij het aannemersbedrijf geen detailhandel plaats (voorwaarde 4). Om het initiatief mogelijk te maken, dient het voornemen wel te worden getoetst aan de voorwaarden 1 en 3 van de vrijstellingsbevoegdheid. In de volgende paragrafen is een toetsing aan deze voorwaarden opgenomen.

2.3 Milieubelasting

2.3.1 Voorwaarde uit vigerend bestemmingsplan

Eén van de voorwaarden van artikel 24 lid 17 heeft betrekking op de milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten. Wijziging van het bedrijfstype is uitsluitend toegestaan als de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf naar aard en omvang lager is dan die van het bestaande bedrijf. Wijziging naar een bedrijfstype met een gelijkwaardige milieubelasting is toegestaan als het bestaande bedrijf een milieubelasting heeft in de milieucategorieën 1 tot en met 3.

2.3.2 VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' als toetsingskader

Voor het bepalen van de milieubelasting van bedrijfsactiviteiten kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarop de activiteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden. Op basis van de te verwachten milieubelasting van bedrijven gelden richtafstanden die variëren van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1.500 meter (milieucategorie 6). De richtafstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel van een gevoelig object (zoals een woning). Bij activiteiten die ruimtelijk duidelijk te onderscheiden zijn (zoals productie, kantoor, opslag, laden/lossen) is maatwerk mogelijk. Indien wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure is enerzijds sprake van voldoende zekerheid voor een bedrijf dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend en is anderzijds ter plaatse van de gevoelige objecten in de omgeving sprake van een goed woon- en leefklimaat. De afstanden zijn indicatief en zijn gebaseerd op gemiddeld moderne bedrijven. In specifieke gevallen is maatwerk mogelijk en kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstanden.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waar direct naast woningen andere functies zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan worden beschouwd als 'gemengd gebied'. Tenslotte behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die gelden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' kan deze afstand met één trede worden gecorrigeerd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

2.3.3 Toetsing milieucategorie

Op het perceel Heuvelstraat 24-26 was voorheen een groothandel in fruit gevestigd, die in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is bestemd als bedrijf in 'fruitopslag/sorteren/opslag' (aanduiding B25). Een groothandel in fruit (SBI-code 46217, 4631) valt op basis van de bedrijvenlijst in de VNG-brochure in milieucategorie 3.1. Er geldt een indicatieve afstand van 50 meter tot een woning in een 'rustige woonwijk' en een afstand van 30 meter tot een woning in 'gemengd gebied'. De activiteiten die op het perceel plaatsvonden bestonden hoofdzakelijk uit het opslaan, sorteren en distribueren van fruit. Deze activiteiten vonden hoofdzakelijk inpandig plaats. Transportbewegingen, zowel van personenauto's als (koel)vrachtwagens, en laad- en losactiviteiten vonden met name plaats aan de noordzijde van het perceel. Op deze locatie wordt het perceel via een brede inrit ontsloten vanaf de kruising Heuvelstraat / A.H. de Kockstraat.

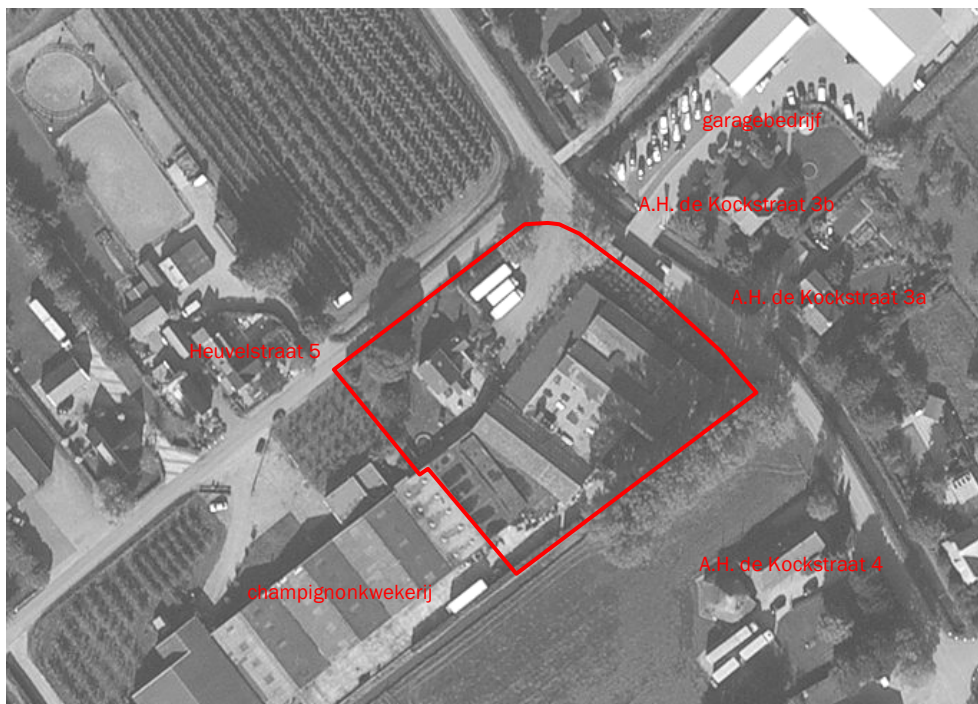
Het initiatief betreft de vestiging van een aannemersbedrijf in de bestaande opstallen op het perceel. Een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1.000 m² (SBI-code 41, 42, 43) valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 3.1. Er is in dit geval dus sprake van een bedrijfstype met een gelijkwaardige milieubelasting als een groothandel in fruit. Op basis van de voorwaarde die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan is omzetting van een fruitgroothandel in een aannemersbedrijf dus mogelijk.

Het aannemersbedrijf wordt gevestigd in de bestaande panden. Het grootste gedeelte van de werkzaamheden van het aannemersbedrijf vindt niet plaats in het plangebied, maar wordt uitgevoerd op locatie. De werkzaamheden die plaatsvinden op het perceel aan de Heuvelstraat bestaan hoofdzakelijk uit de inpandige opslag van (bouw)materialen en werkzaamheden in de inpandige werkplaats (onderdeel van het aannemersbedrijf). Doordat de werkzaamheden inpandig plaatsvinden, is de geluiduitstraling zeer beperkt. De ontsluiting van het perceel wordt niet gewijzigd. Het verkeer van en naar het aannemersbedrijf zal gebruik maken van de inrit aan de noordzijde van het perceel, die voorheen ook werd benut door de (koel)vrachtwagens die de fruitgroothandel bevoorraden.

2.3.4 Toetsing woon- en leefklimaat

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat het aannemersbedrijf qua milieubelasting gelijkwaardig is aan de voorheen gevestigde fruitgroothandel, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde die is verbonden aan de vrijstellingsmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het van belang om inzicht te bieden in de inpasbaarheid van het aannemersbedrijf op deze locatie. Enerzijds dienen de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden te kunnen worden uitgeoefend. Anderzijds dient ter plaatse van de gevoelige objecten in de omgeving sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure met de daarin opgenomen richtafstanden.

Het perceel Heuvelstraat 24-26 maakt onderdeel uit van het bebouwingscluster rond de kruising Heuvelstraat / A.H. de Kockstraat. Deze bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door een afwisseling van woningen met agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid. Zo is op het naastgelegen perceel een champignonkwekerij gevestigd en bevindt zich aan de overzijde van de A.H. de Kockstraat een garagebedrijf. Vanwege de afwisseling van woningen met (agrarische) bedrijfsfuncties is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 (zowel de fruitgroothandel als het aannemersbedrijf) geldt een indicatieve afstand van 30 meter tussen de bedrijfsactiviteiten en een woning in 'gemengd gebied'.



Luchtfoto plangebied met bedrijfsfuncties en woningen in de omgeving

De dichtstbijzijnde woning aan de Heuvelstraat (Heuvelstraat 5) staat op een afstand van ruim 20 meter ten noordwesten van het perceel Heuvelstraat 24-26. Op het noordwestelijk gedeelte van het bedrijfsperceel Heuvelstraat 24-26 staat de bedrijfswoning met bijbehorende tuin. De afstand van de woning Heuvelstraat 5 tot het gedeelte van het perceel waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, bedraagt circa 50 meter. De woning A.H. de Kockstraat 4 (ten zuiden van het bedrijfsperceel) staat op ruim 30 meter afstand van de perceelsgrens. Dit geldt ook voor de woning A.H. de Kockstraat 3. Voor deze woningen geldt dat wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter tussen de milieubelastende (bedrijfs)activiteiten en de gevels van de woningen.

Ten noordoosten van het bedrijfsperceel, aan de overzijde van de A.H. de Kockstraat, staan de woningen A.H. de Kockstraat 3a en 3b. De woning op nummer 3b is een bedrijfswoning bij het op hetzelfde perceel gevestigde garagebedrijf en staat op circa 27 meter van de perceelsgrens van perceel Heuvelstraat 24-26. De (burger)woning A.H. de Kockstraat 3a staat op circa 22 meter van de perceelsgrens van het bedrijfsperceel.

Deze woningen staan dus binnen de indicatieve afstand van 30 meter die geldt voor een bedrijf in milieucategorie 3.1. Aan de oostzijde van het bedrijfsperceel vinden echter zowel in de huidige als in de toekomstige situatie slechts zeer beperkt bedrijfsactiviteiten plaats. Het merendeel van de activiteiten van het aannemersbedrijf vindt inpan-dig plaats en laad- en losbewegingen vinden plaats op en rond de noordelijke in-/uitrit. De gronden ten oosten en zuiden van de bedrijfshallen zullen, mede vanwege de aan-wegigheid van een klein gemaal (aan de oostzijde van het perceel) en een watergang (langs de zuidelijke grens van het perceel) niet of slechts zeer beperkt in gebruik wor-den genomen ten behoeve van het aannemersbedrijf. De afstand van de woningen A.H. de Kockstraat 3a en 3b tot aan de bedrijfshallen op het bedrijfsperceel Heuvelstraat 26 bedraagt ruim 30 meter, de afstand tot aan de noordelijke inrit bedraagt circa 40 meter (nummer 3b) respectievelijk circa 60 meter (nummer 3a). Hiermee wordt vol-daan aan de indicatieve afstand uit de VNG-brochure. Geconcludeerd kan worden dat ook ter plaatse van deze woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2.3.5 Conclusie

Op basis van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden geconcludeerd dat het aannemersbedrijf geen grotere milieubelasting tot ge-volg heeft dan de fruitgroothandel die op het perceel was gevestigd: beide bedrijven vallen in milieucategorie 3.1. Daarnaast is de afstand tot de omliggende woningen vol-doende groot om hinder te voorkomen. Ter plaatse van deze woningen zal, ook na ves-tiging van het aannemersbedrijf, sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor het initiatief.

2.4 Verkeer

2.4.1 Voorwaarde uit vigerend bestemmingsplan

Eén van de voorwaarden van artikel 24 lid 17 heeft betrekking op de verkeersaantrek-kende werking van de bedrijfsactiviteiten. Wijziging van het bestaande bedrijfstype is uitsluitend toegestaan als de verkeersaantrekkende werking niet toeneemt.

2.4.2 Toetsing verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van het aannemersbedrijf is beperkt. Volgens opgave van de initiatiefnemer betreft het enkele vrachtwagens per week en een beperkt aantal bedrijfsbusjes die enkele keren per dag van en naar het bedrijf rijden. Voorheen was het perceel in gebruik als fruitgroothandel. Voor het aan- en afvoeren van fruit werd gebruik gemaakt van (koel)vrachtwagens. Een aanzienlijk deel van de verkeers-aantrekkende werking van de fruitgroothandel bestond derhalve uit zwaar verkeer. In de nieuwe situatie bestaat het merendeel van de verkeersbewegingen uit licht verkeer (personenauto's) of middelzwaar verkeer (bestelbusjes). De hoeveelheid zwaar verkeer neemt af ten opzichte van de situatie waarin op het perceel een fruitgroothandel was gevestigd. Er is geen sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking.

Dit wordt bevestigd door de bedrijvenlijst in de VNG-brochure. In die lijst is per bedrijfsactiviteit een index geven voor de verkeersaantrekkende werking, die loopt van 1 (potentieel geringe verkeersaantrekkende werking) tot 3 (potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking). Voor een groothandel in fruit geldt een index van 2. Voor een aannemersbedrijf geldt, afhankelijk van de grootte ervan, een index van 1 of 2. Op basis van deze indicatieve bedrijfsindeling kan ook worden geconcludeerd dat een aannemersbedrijf geen grotere verkeersaantrekkende werking heeft dan een fruitgroothandel. Uit oogpunt van de verkeersaantrekkende werking zijn er geen belemmeringen voor de wijziging van het bedrijfstype.

2.5 Toetsing initiatief

Uit een toetsing van het initiatief aan de voorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, blijkt dat wordt voldaan aan alle voorwaarden die zijn gesteld bij de vrijstellingsbevoegdheid. Er zijn derhalve geen belemmeringen om het bedrijfstype op de locatie Heuvelstraat 24-26 te wijzigen van een fruitgroothandel (aanduiding 'fruitopslag/sorteren/opslag') naar een aannemersbedrijf. Het initiatief kan daarom mogelijk worden gemaakt in de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

3 Verantwoording

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de haalbaarheid van het initiatief in relatie tot de regeling in het vigerende bestemmingsplan. Het voornemen is getoetst en geconcludeerd is dat wordt voldaan aan alle voorwaarden die zijn gesteld voor het wijzigen van het bedrijfstype. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de beleidsmatige, milieuhygiënische en economische haalbaarheid van het initiatief.

3.1 Beleid

In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' is een overzicht van relevante beleidsstukken voor het buitengebied van de gemeente Neerijnen opgenomen. Het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid zijn vertaald in een gebiedsvisie voor het buitengebied, die is verwoord in hoofdstuk 4 van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan. In de gebiedsvisie is aangegeven dat het bestemmingsplan 'Buitengebied' zich, net als de strategische visie/structuurvisie Neerijnen, richt op het behoud en de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het buitengebied. Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in een aantal subdoelen. Eén van deze subdoelen heeft betrekking op (niet-agrarische) bedrijvigheid in het buitengebied. Het doel van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is om de semi-agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied te behouden en waar mogelijk te versterken, door ruimte te bieden voor uitbreiding en vanwege omschakeling van agrarische bedrijven.

In de gebiedsvisie is binnen het planthema 'werken/wonen' aangegeven dat voor het omschakelen naar een andere vorm van bedrijvigheid een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Omschakeling is toegestaan binnen dezelfde milieucategorie (maximaal categorie 3) of naar een lichtere milieucategorie. Daarnaast mag er geen sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, moet de bestaande infrastructuur afdoende zijn voor de nieuwe activiteit en moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De planregeling in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt dus overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het initiatief aan de Heuvelstraat 24-26 voldoet aan de voorwaarden die in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen voor wijziging van het bedrijfstype. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief niet alleen past binnen de vigerende bestemmingsplanregeling (wijziging bedrijfstype via vrijstelling), maar ook binnen het huidige beleidskader zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Vestiging van een aannemersbedrijf op deze locatie leidt overigens niet tot een verdere versterking of verdichting van het buitengebied, aangezien gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing op het perceel. Deze bebouwing maakt deel uit van het bebouwingscluster rond de kruising Heuvelstraat / A.H. de Kockstraat.

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, heeft hergebruik van bestaande bebouwing en van bestaande bebouwde percelen de voorkeur boven de realisering van nieuwe bebouwing. Het initiatief past binnen dit beleid, dat ook uitgangspunt is in het provinciale en gemeentelijke beleid.

3.2 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Het initiatief betreft de wijziging van het type bedrijvigheid op een bestaand bedrijfsperceel. De (bedrijfs)bestemming van het plangebied wijzigt hierdoor niet. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuwe bebouwing opgericht. Hierdoor kan onderzoek naar de verschillende milieuhygiënische aspecten (zoals bodem, akoestiek en luchtkwaliteit) en onderzoek naar mogelijk aanwezige archeologische waarden achterwege blijven. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 is het initiatief milieutechnisch gezien (qua milieucategorie én qua verkeersaantrekkende werking) goed inpasbaar op deze locatie. Daarnaast verandert de waterhuishoudkundige situatie niet, aangezien de hoeveelheid bebouwing en verharding niet toeneemt en de bestaande watergangen en het gemaal behouden blijven. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor het initiatief.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de verplaatsing van een aannemersbedrijf naar een nieuwe locatie. Er wordt geen bebouwing gesloopt of toegevoegd. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat geen noodzaak bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij. De kosten voor verplaatsing van het aannemersbedrijf komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Neerijnen zijn er geen negatieve financiële gevolgen vanwege de beoogde bedrijfverplaatsing.