

Ruimtelijke onderbouwing Gerlasco BV, Tinnegieter 3 te Hellouw

datum | 25 oktober 2013 projectnummer | 24213007A

Inleiding

Op het adres Tinnegieter 3 te Hellouw is het bedrijf Gerlasco BV gevestigd. Het bedrijf is een handelsonderneming in machines die gebruikt worden voor onder meer het breken, zeven en verkleinen van puin. De verkoop vindt grotendeels plaats via internet en beurzen. De machines worden rechtstreeks vanuit de fabriek in Finland bij de klant geleverd. Op de locatie aan de Tinnegieter vinden hoofdzakelijk (las)werkzaamheden plaats voor het aanpassen van de machineonderdelen, zoals puinbreekbakken, aan de wensen van de gebruiker en voor reparatie. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het bedrijfsperceel weer.



De exploitatie van een niet-agrarisch bedrijf is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op opname van de bedrijfsactiviteiten in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente Neerijnen op 23 februari 2010 een gedoogbeschikking verleend.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de motivering voor het opnemen van de bedrijfsactiviteiten van Gerlasco BV in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen.

Geschiedenis

In 1991 heeft de heer G.C. Oudshoorn het bedrijf Gerlasco BV opgericht. Oorspronkelijk bestonden de bedrijfsactiviteiten uit het repareren van aanbouwdelen van graafmachines.

In 2003 heeft Gerlasco het perceel aan de Tinnegieter 3 te Hellouw gekocht om de bedrijfsactiviteiten voort te zetten en uit te breiden. Op deze locatie was sinds 2000 een handelsonderneming in vleeswarenmachines gevestigd in een voormalige tuinbouwloods.

De bedrijfsactiviteiten van Gerlasco echter in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente Neerijnen achtte het positief bestemmen van het bedrijf mogelijk en heeft derhalve op 23 februari 2010 een persoonsgebonden gedoogbeschikking verleend voor het voortzetten van het bedrijf tot de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Bedrijfsactiviteiten

De bedrijfsactiviteiten van Gerlasco bestaan uit de verkoop van onder meer machines die gebruikt worden voor het breken, zeven en verkleinen van puin. Meer specifiek betreft het aanbouwdelen aan graafmachines. Gerlasco treedt daarbij voornamelijk op als dealer, waarbij de verkoop via internet en op beurzen plaatsvindt. De machines worden in principe rechtstreeks vanuit de fabriek in Finland aan de klant geleverd.

Hoewel het assortiment aan zeef- en breekmachines zeer divers is kunnen klanten specifieke wensen hebben. Gerlasco heeft op zijn bedrijfsp perceel een werkplaats waar machines 'op maat' kunnen worden gemaakt. In de werkplaats vinden tevens reparatiewerkzaamheden plaats. De werkzaamheden bestaan overwegend uit lassen. Voorts staan op het bedrijfsterrein enkele (demonstratie)modellen. Deze zijn op afspraak te bezichtigen.

Het bedrijfsp perceel heeft een oppervlakte van circa 3800 m², waarop een bedrijfsgebouw met overkapping van circa 430 m² en een bedrijfswoning staan. Daarnaast is er een buitenopslag met een oppervlakte van 300 m².

Gerlasco is een eenmansbedrijf. De heer Oudshoorn verzorgt alle werkzaamheden en heeft geen personeel in dienst. Er is niet de behoefte de bedrijfsactiviteiten uit te breiden of personeel in dienst te nemen. Uiteraard zal Gerlasco blijven inspelen op ontwikkelingen in de markt.

Vigerend bestemmingsplan

De locatie Tinnegieter 3 te Hellouw is in het vigerende bestemmingsplan "Reparatieherziening bestemmingsplan 'Buitengebied'" (vastgesteld 30 november 2006) opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' met de medebestemming 'Woondoeleinden'.

Ter plaatse is één woning toegestaan met maximaal 75 m² aan bijgebouwen. De voormalige tuinbouwloods, waarbinnen thans de activiteiten van Gerlasco plaatsvinden, valt onder het overgangsrecht.

Toetsing aan het relevante beleid

Voor het maken van een afweging is voornamelijk het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland van belang, vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005 en de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

In het Streekplan Gelderland 2005 is opgenomen dat niet-agrarische werkfuncties kunnen bijdragen aan de vitaliteit van het platteland. Daarbij wordt opgemerkt dat het slechts mag gaan om kleinschalige activiteiten in bestaande gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 500 m², en dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking mag zijn.

Het bedrijfsbebouwing van Gerlasco heeft een oppervlakte van circa 430 m². Het betreft een eenmanszaak zonder grote verkeersaantrekkende werking. Het bedrijf past derhalve in het streekplanbeleid.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland bevat geen regels ten aanzien van omschakeling naar of nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

De gemeente Neerijnen heeft een structuurvisie in voorbereiding. Een toetsing van het project daaraan is thans nog niet mogelijk.

Ruimtelijke afweging

Ruimtelijk-planologisch

Het bedrijfsterrein ligt in het agrarisch buitengebied tussen de kernen Hellouw en Herwijnen. In de omgeving ligt een aantal fruitteeltbedrijven. De bedrijfsgebouwen van die bedrijven liggen op relatief grote afstand tot het bedrijfsterrein van Gerlasco.

Navolgende afbeelding betreft een luchtfoto van het bestaande bedrijf. Duidelijk herkenbaar is de landschappelijke inpassing door middel van opgaande beplanting rond het gehele perceel.



Zoals vermeld is er één persoon werkzaam op het bedrijf. Het bezoek van buitenaf is beperkt. Het extra aantal verkeersbewegingen voor de bedrijfsactiviteiten, boven de verkeersbewegingen voor een burgerwoning, bedraagt per etmaal maximaal 12, waarvan 4 met personenauto's/bestelbussen en 8 met vrachtwagens. Het aantal verkeersbewegingen is laag en beïnvloedt de normale verkeersafwikkeling niet.

Milieuaspecten

- bodem: er is geen functieverandering in een meer gevoelige functie aan de orde. Tevens vindt geen uitbreiding van gebouwen plaats. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming. Aanvullend wordt opgemerkt dat een nulsituatie bodemonderzoek is uitgevoerd.
- bedrijven en milieuzonering: het bedrijf is in te delen in de categorie "smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.". Voor dergelijke bedrijven met een productieoppervlakte van meer dan 200 m² bedraagt de richtafstand 100 meter. De bedrijfsactiviteiten zijn echter zodanig beperkt dat de milieu-uitstraling van Gerlasco kleiner zijn en dat de richtafstand met één afstandsstap naar 50 meter

mag worden verkleind. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning van derden (Tinnegieter 2a) ligt op circa 70 meter van het bedrijfsperceel van Gerlasco. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming.

- externe veiligheid: op basis van de Risicokaart Nederland is beoordeeld dat er geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes waarbij gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in de omgeving van het bedrijf liggen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming.
- geurhinder veehouderijen: op het adres Tinnegieter 2a is een intensieve veehouderij gevestigd. De afstand van dit bedrijf tot het bedrijfsperceel van Gerlasco bedraagt circa 70 meter. Omdat de heer Oudshoorn de enige werknemer is van het bedrijf, neemt het aantal geurgehinderden niet toe. De bestaande woning Tinnegieter 3 vormt reeds het meest beperkende geurgevoelige object. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming.
- geluid: de nieuwe bestemming omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Er is geen akoestisch onderzoek nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming.
- luchtkwaliteit: in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Hoewel de bedrijfsactiviteiten niet tot die categorieën behoren zijn deze dusdanig beperkt van omvang dat deze vergelijkbaar zijn met deze categorieën en derhalve niet in betekenende mate bijdragen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming.

Waarden

- archeologie: de nieuwe bestemming omvat geen uitbreiding van gebouwen of andere werken waarbij de grond wordt geroerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming.
- cultuurhistorie: binnen de bedrijfslocatie en in de directe omgeving liggen geen cultuurhistorische waarden die als gevolg van de nieuwe bestemming kunnen worden aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming.
- flora en fauna: de nieuwe bestemming omvat geen nieuwe gebouwen of verhardingen. Hoewel binnen het bedrijfsterrein incidenteel algemeen voorko-

mende soorten kunnen bevinden, vormt de nieuwe bestemming geen aantasten van leefgebied van deze soorten. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming.

Water

Er worden geen nieuwe gebouwen gebouwd of verharde oppervlakken aangelegd. De waterhuishoudkundige situatie blijft onveranderd.

Motivering

Aan de herziening van de bestemming kan worden meegewerkt op basis van de volgende overwegingen:

1. Het bedrijf Gerlasco BV functioneert sinds 2003 op het perceel Tinnegieter 3 en wordt sinds 23 februari 2010 gedoogd.
2. Het opnemen van het bedrijf in het bestemmingsplan is noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf.
3. De herbestemming van het perceel ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf past in het ruimtelijk beleid.
4. Het bedrijfsterrein is landschappelijk ingepast en heeft een beperkte milieu-uitstraling.
5. De bedrijfsbestemming voldoet aan alle relevante milieuaspecten.
6. Er worden geen waarden aangetast.