

# Volledig behandelbaar verzoek

Heuvelstraat 2T1 te Waardenburg



**REINIGINGSMACHINES WIM DE KOCK**  
1 mei 2013, laatste versie

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Toelichting (ruimtelijke onderbouwing)
3. Foto's van de huidige situatie

Bijlagen: Rapport verkennend bodemonderzoek Heuvelstraat 2 en 2T1  
Rapport aanvullend bodemonderzoek Heuvelstraat 2 en 2T1  
Plankaart Heuvelstraat 2T1 Gemeente Neerijnen  
Huisnummer bedrijfsgebouw  
Digitale Watertoets

## 1. Inleiding

De eigenaar van het bedrijf Reinigingsmachines Wim de Kock heeft op 7 juni 2012 een principeverzoek ingediend om het bedrijf dat gevestigd is aan de Pompstraat 1 te Waardenburg te kunnen verplaatsen naar de Heuvelstraat 2T1 te Waardenburg.

Dit principeverzoek hield de medewerking in voor de herbestemming van het perceel Heuvelstraat 2T1. Deze herbestemming betreft een lichte verandering van het gebruik, namelijk van agrarisch naar agrarisch verzorgend c.q. dienstverlenend.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd de benodigde procedure hiervoor op te starten aangezien er geen overwegende bezwaren zijn vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening.

Er zijn aan deze medewerking wel een aantal voorwaarden verbonden, te weten:

- de bebouwingsmassa zal niet mogen worden vergroot;
- het aantal (één) aanwezige woningen zal niet mogen worden vergroot, en de huidige aanwezige woning zal als bedrijfswoning deel uit moeten maken van het bedrijf en dus geen burgerwoning worden;
- Er mogen vanuit milieu oogpunt geen strijdige situaties ontstaan;
- Er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden en het soort bedrijf moet opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften van het Bestemmingsplan Buitengebied.

Aan al deze gestelde voorwaarden wordt voldaan.

## **2. Toelichting (ruimtelijke onderbouwing)**

### **Inleiding:**

Het betreft hier de fruitschuren met erf, ondergrond, boomgaard en verdere aanhorigheden Heuvelstraat 2T1, alsmede de bedrijfswoning bekend Heuvelstraat 2, 4181 PT te Waardenburg, kadastraal bekend Gemeente Neerijnen, sectie Y, nummer 190 gedeeltelijk, groot 3980 m2.

Dit perceel ligt in het plangebied "Bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen 2002", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2002 en goedgekeurd op 21 januari 2003 en de reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2006, vastgesteld op 30 november 2006 en goedgekeurd op 10 juli 2007, met de vigerende bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden".

Het bedrijf Reinigingsmachines Wim de Kock (Dhr. B.H.J. Pellegrom, eigenaar) heeft het verzoek bij de gemeente Neerijnen ingediend voor het wijzigen van de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" in de medebestemming "Bedrijfsdoeleinden" van bovengenoemd perceel. In aanmerking nemende dat binnen het bestemmingsplan in artikel 24 lid 12 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de medebestemming "Bedrijfsdoeleinden". De bedoeling van deze nieuwe medebestemming is het mogelijk maken van de vestiging van een handelsonderneming op het gebied van reinigingsmachines en apparaten voor met name de agrarische sector.

Aangezien er geen overwegende bezwaren zijn vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd om de benodigde procedure hiervoor op te starten.

### **Doel:**

Deze betreffende agrarische bedrijfsgebouwen zijn vrijgekomen in verband met de bedrijfsbeëindiging en het gaat derhalve om een herbestemming. Het thans aanwezige bedrijf behelst een Fruitbedrijf, waarvan de opstallen gebruikt worden voor sorteren, opslaan en het koelen van appels, peren en klein fruit. Dit fruit komt van boomgaarden die in de omgeving liggen. De herbestemming betreft een lichte verandering (hergebruik) ten behoeve van het perceel. Het betreft dus enkel het gebruik van het perceel (van bedrijf naar bedrijf). Het nieuw te vestigen bedrijf behelst een "agrarisch verzorgend c.q. dienstverlenend bedrijf en verwant aan de aan het buitengebied gebonden bedrijven" (Een handelsonderneming).

Dit bedrijf is thans gevestigd aan de Pompstraat, binnen de bebouwde kom, te Waardenburg en heeft daar geen expansie mogelijkheden. Voor een goede en economisch verantwoorde bedrijfsvoering in de toekomst dient het bedrijf te beschikken over een grotere opslagcapaciteit en buitenruimte. In de huidige situatie aan de Pompstraat is dit absoluut onvoldoende en kan geen groei worden gerealiseerd. Op deze plek is in feite nu al te weinig ruimte voor een goede bedrijfsvoering. Voor de financiële draagkracht en behoud van de werkgelegenheid van het bedrijf is derhalve uitbreiding (vergroting van de ruimte) dringend gewenst.

Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwingsmassa, noch van de bedrijfsgebouwen noch van de bestaande woning aan de Heuvelstraat.

### **Gemeentelijk Beleid, oftewel eventuele strijdigheid met goede Ruimtelijke Ordening:**

Hierna wordt nog eens aangegeven waarom er geen overwegende bezwaren zijn vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening.

De Gemeente Neerijnen heeft op 9 juli 2009 de Woonvisie Neerijnen 2010-2025 „Behoud door ontwikkeling" vastgesteld. Belangrijke thema's in deze woonvisie zijn het behoud en uitbreiding van het economische, maatschappelijke en sociale voorzieningenniveau en het behoud van de identiteit, het rustieke en landelijke karakter.

## **Vervolg Gemeentelijk Beleid, oftewel eventuele strijdigheid met goede Ruimtelijke Ordening:**

Het kunnen behouden en realiseren van voldoende en passende voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling. 'Groei' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. Groei en ontwikkeling zijn nodig om de bevolkingsomvang te kunnen laten stijgen en meer divers van samenstelling te laten zijn. Daardoor kan het gewenste voorzieningenniveau behouden c.q. gerealiseerd worden. En dat is weer voorwaarde om de leefbaarheid van de (kleine) kernen te kunnen waarborgen. 'Behoud door ontwikkeling' is de hoofdstrategie van de woonvisie. Doel van dit beleid is vanzelfsprekend ook om de woon- en werkfuncties van de gemeente te behouden c.q. te versterken. Bij het niet verlenen van de gevraagde medewerking zou zelfs mogelijk de situatie kunnen ontstaan van leegstand en of verpaupering van de betreffende omgeving.

De gewenste gebruikswijziging van het perceel aan de Heuvelstraat is niet strijdig met de doelstelling van de gemeentelijke woonvisie, enerzijds omdat de identiteit, het rustieke en landelijke karakter van deze straat behouden blijft en anderzijds het behoud van economische voorzieningen. Doordat het perceel aan de Heuvelstraat ook in de toekomst gebruikt blijft worden als 'wonen' (bedrijfswoning) wordt het verder wegtrekken van bewoners eveneens voorkomen. Hierdoor wordt er bijgedragen aan het behoud van, en mogelijk de gewenste toename van, de bevolkingsomvang.

Ook gezien vanuit het economisch perspectief is het een goede ontwikkeling dat het te vestigen bedrijf voor de gemeente behouden blijft. Gesteld kan dus worden dat de onderhavige wijziging de gemeentelijke beleidsdivisie in deze ondersteunt.

Tevens wordt nogmaals opgemerkt dat er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwingsmassa, noch van de bedrijfsgebouwen noch van de bestaande woning aan de Heuvelstraat. Dit karakteristieke boerderijtje blijft behouden. Er gaan geen veranderingen plaatsvinden in relatie tot de openbare weg en de openbare ruimte.

De verhandingen op het perceel zelf worden niet uitgebreid, wel verbeterd en verfraaid. Een mee te wegen aspect is ook dat de situatie terplaatse verbetert ten opzichte van de thans plaatsvindende activiteiten, zoals groot vrachtvervoer van fruitwagens etc. (bij het onderdeel verkeersbewegingen wordt hierop nog nader ingegaan).

## **Milieu, waaronder geluid, lucht en verkeer:**

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. In de onderhavige situatie is er in de directe omgeving geen sprake van aanwezigheid van deze categorie van bedrijven

De woning is tot op heden als bedrijfswoning gebruikt en zal dat ook blijven. De bestaande gebouwen krijgen een andere vorm van gebruik. Deze andere vorm van gebruik houdt in het tentoonstellen, opslaan en uitleveren van reinigingsmachines, kleine apparaten, mobiele heaters etc. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die de juridische gebruikswijziging onmogelijk maken. Bovendien kan geconstateerd worden dat, op grond van de milieuwetgeving, het gebruik van het pand niet/nauwelijks wijzigt. De wijziging dient niet om nieuwe bouwactiviteiten mogelijk te maken en het betreft ook geen wijziging naar een "milieu gevoelige" bestemming. In de nieuwe bestemming/bedrijfsvoering is er geen sprake van opslag van brand- of explosief gevaarlijke stoffen. Er zijn geen voor de omgeving belastende factoren zoals bestrijdingsmiddelen of geluids- of lucht- hinderaspecten.

Het bedrijf kan geschaard worden in de milieucategorie 2: Overige groothandel in apparaten, machines en vakbenodigdheden, SBI code 469. (VNG-zonering) Ter verduidelijking het betreft hier: mobiele heaters, kleine reinigingsmachines, pompelpompen, hogedrukreinigers, hogedrukslangen, onderdelen hiervoor etc.etc. Derhalve geen volumineuze machines o.i.d. De huidige agrarische bestemming betreft eveneens milieucategorie 2, SBI code 013. (VNG-zonering)

## **Vervolg Milieu, waaronder geluid, lucht en verkeer:**

De toelaatbaarheid (inpasbaarheid) van de nieuwe bedrijvigheid kan als volgt worden beoordeeld. Zoals gesteld is er geen sprake van stof of geur aspecten die het bedrijf zal veroorzaken. Het aspect geluid zou mogelijkerwijs aan de orde kunnen zijn aangezien de naastliggende woning, nr. 3, op een afstand van 12 meter is gelegen. De activiteiten van het bedrijf zijn echter nagenoeg geluidsarm, t.w. het tentoonstellen, opslaan, uitleg en levering van genoemde vakbenodigdheden. Al deze activiteiten gebeuren in pandig (en voor een gedeelte digitaal). Er zijn geen buitenactiviteiten of werkzaamheden op het terrein. Er is dus geen sprake van geluid(hinder) voor de directe omgeving.

Ten aanzien van het aspect verkeer wordt het volgende opgemerkt. De Heuvelstraat is een relatief rustige straat en vormt een verbinding tussen de Steenweg en de A.H. de Kockstraat. Er is dus sprake van een goede ontsluiting. De te vestigen handelsonderneming heeft geen overmatige aantrekkende verkeers- en vervoersbewegingen.

De levering c.q. bevoorrading van machines en materialen gebeurt op periodiek geplande momenten, twee à drie maal per week en door kleinere (bestel) auto's. De tijdstippen waarop dit plaatsvindt ligt vanzelfsprekend in de daguren, van maandag t/m vrijdag tussen 8.00 uur en 17.00 uur. De handelsonderneming zelf maakt gebruik van twee kleine bestelauto's. Het laden en lossen zal plaatsvinden aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen op het reeds bestaande verharde terrein. Indien - zeer incidenteel - een grotere vrachtauto dient te lossen, zal dit aan de voorzijde gebeuren, waarna met een kleine - elektrische - heftruck de goederen naar de achterzijde zullen worden verplaatst. De naastliggende woning, nr. 3, wordt hierdoor niet belast. Het parkeren kan ook volledig op het bestaande eigen terrein (met name aan de voorzijde) plaatsvinden. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de vervoersbewegingen aanzienlijk milieuvriendelijker zullen verlopen ten opzichte van de situatie zoals die jaren was, nl. grote (fruit-)vrachtauto's.

Zoals gesteld zijn er dus geen overmatige aantrekkende verkeersbewegingen te verwachten van bedrijfsauto's. Alle bedrijfsmatige bezoek- en parkeerbewegingen vinden plaats aan de voorzijde van het pand en op ruime afstand (20 meter) van de naastliggende woning, nr. 3.

In het te wijzigen bestemmingsplan is geen sprake van toename van nieuwe infrastructuur oftewel nieuwe geluidsgevoelige functies. De bestaande woning blijft dezelfde functie houden als bedrijfswoning. Ten opzichte van de huidige bestemming zal er zeker geen sprake zijn van extra verkeersbewegingen of toename van geluids(over)last.

## **Externe Veiligheid:**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes".

## **Vervolg Externe Veiligheid:**

Verder zijn in de Externe Veiligheidsvisie van Neerijnen richtinggevende uitspraken opgenomen over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicobronnen wel of niet worden toegestaan.

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied of de nieuwe bestemming niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting,
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen,
- de 200 meter zone vanaf een basisnetroute (de autosnelwegen A2 en A15, de Waal en de spoorlijnen Utrecht-Den Bosch en de Betuweroute),
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied, en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **Bodem:**

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Voor het betreffende te wijzigen plangebied is een bodemonderzoek verricht (Zie rapport van Bakker Milieuadviezen te Waalwijk d.d. 04.07.2012 en alsmede een nader aanvullend bodemonderzoek d.d. 15.04.2013).

Uit dit bodemonderzoek is gebleken dat grond en grondwater minimaal tot licht verontreinigd zijn. Er is vervolgens nader aanvullend bodemonderzoek gedaan naar deze verontreiniging. Gebleken is dat de aangetroffen verontreiniging buiten het onderhavige te wijzigen bestemmingsplangedeelte valt. De verontreiniging die is aangetroffen op het achterliggende terrein (dat buiten het te wijzigen bestemmingsplangedeelte valt) is inmiddels - zoals is voorgeschreven - aangemeld bij de Provincie Gelderland.

De bodemsituatie staat derhalve de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet in de weg.

## **Overige omgevingsaspecten:**

Flora en fauna; Archeologie en cultuurhistorie.

De Europese Vogelrichtlijn 1979 en de Habitatrichtlijn 1992 zijn overgenomen in de Flora- en Faunawet. Met deze wet worden dieren en planten beschermd. In deze wet is ondermeer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Dit betekent dat genoemde handelingen ten aanzien van dieren en planten niet mogelijk zijn. Aangezien in het voorliggende wijzigingsplan slechts de gebruiksmogelijkheden worden gewijzigd en er geen nieuwbouwactiviteiten en geen nieuwbouwvergrotingen of sloopwerkzaamheden plaats vinden is er uit oogpunt van Flora- en Faunabescherming geen bezwaar tegen deze planwijziging. Om dezelfde reden – geen nieuwbouwactiviteiten etc. – en ook omdat het betreffende perceel niet in een gebied met een archeologische ‘verwachtingswaarde’ ligt is het verrichten van nader archeologisch onderzoek niet nodig.

**Slot:**

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de ruimtelijke ordening geen planologische bezwaren bestaan tegen de herbestemming van de bedrijfs- opstallen aan de Heuvelstraat 2T1 te Waardenburg. Hierbij zijn alle mogelijk in het geding zijnde belangen afgewogen. Deze omvatten het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid, het milieu (waaronder geluid, lucht, bodem, verkeer en externe veiligheid), de Flora- en Fauna en overige omgevingsaspecten. Hieruit kan derhalve worden vastgesteld dat aan de voorgestelde bestemmingswijziging medewerking kan worden verleend.



#### 4. Foto's van de huidige situatie



*Foto voorste gebouw*



*Foto binnenzijde voorste gebouw*



*Foto binnenzijde achterste gebouw*



*Foto buitenzijde achterste gebouw*

**Postadres:**

Reinigingsmachines Wim de Kock  
T.a.v. Dhr. B.H.J. Pellegrom  
Postbus 21  
4180 BA Waardenburg