

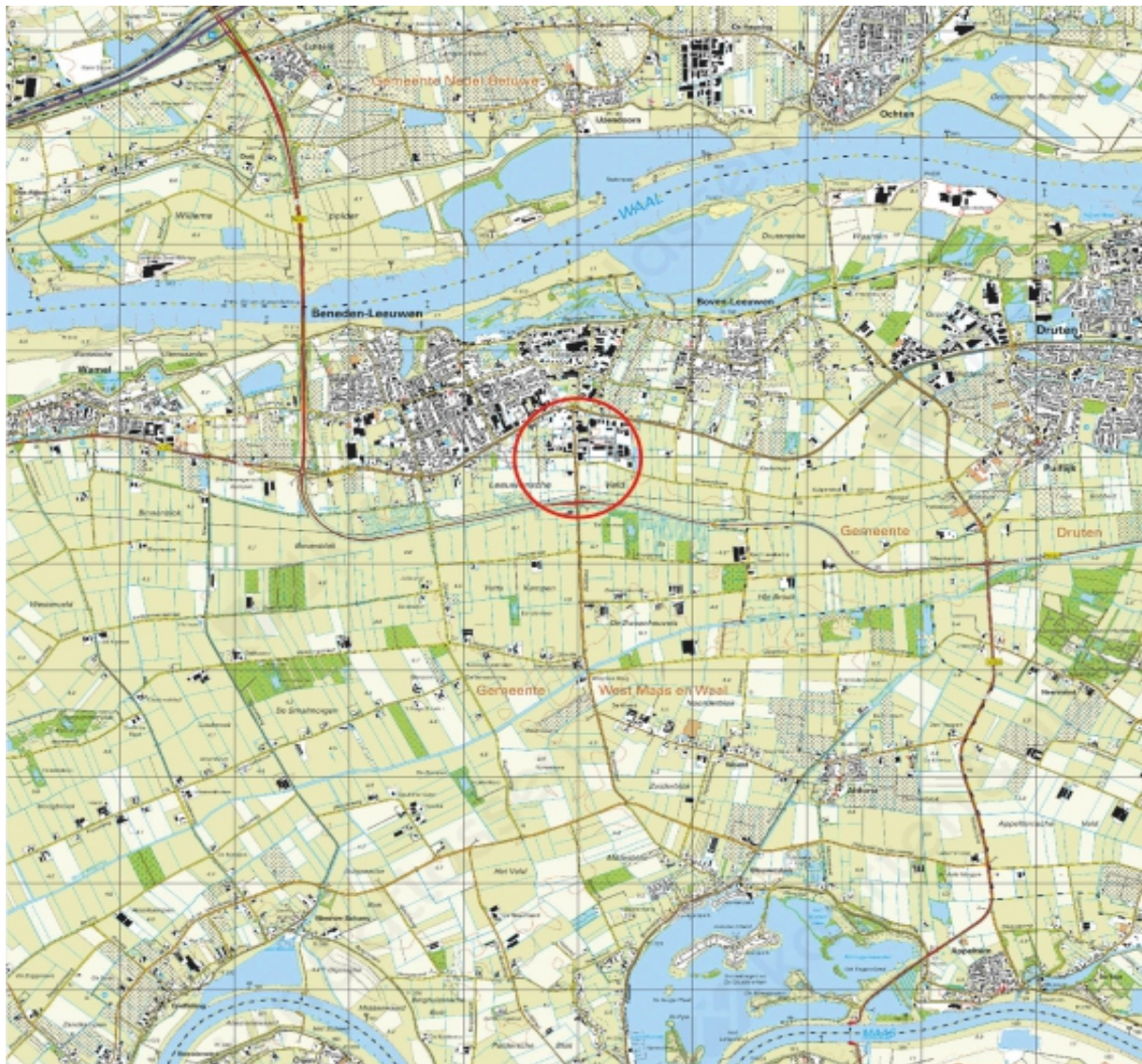
Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding bedrijfshal Van Gelder Veesteeg 3B Beneden-Leeuwen



Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding bedrijfshal Van Gelder Veesteeg 3B Beneden-Leeuwen



Fragment topografische kaart met binnen de rode cirkel de locatie van het bedrijfsterrein Veesteeg

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling
Hoogstraat 1 6654 BA Afferden
0487-542906 info@hsro.nl

i.o.v. Van Gelder Oliehandel BV
Zijveld 23 6658 DD Beneden Leeuwen
15 mei 2017

Inhoudsopgave

1: inleiding.....	4
1.1: Doel en aanleiding.....	4
1.2: Locatie.....	4
1.2.1: Ligging en begrenzing.....	4
1.3: Bouwplan.....	6
2: Beleid.....	7
2.1: Algemeen.....	7
2.2: Beleidskader nationaal en provinciaal beleid.....	7
2.3: Beleidskader Water.....	8
2.4: Regionaal beleid.....	8
2.5: Beleid Gemeente.....	8
2.5.1: Bestemmingsplan bedrijventerrein.....	9
2.5.2: Toets bouwplan aan verbeelding en regels.....	10
2.5.3: Nota Parkeren.....	10
2.5.4: Vooroverleg.....	11
3: Milieuhygiënische aspecten.....	11
3.1: Algemeen.....	11
3.2: Toetsing geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, radarverstoringgebied, flora en fauna.....	11
3.3: Bedrijven en milieuzonering.....	12
3.4: Beleidskader Geluid.....	12
3.5: Bodem.....	12
3.6: Beleidskader Geur.....	12
3.7: Externe veiligheid.....	13
3.7.1: Het Vuurwerkbesluit.....	13
3.8: Archeologie en cultuurhistorie.....	14
3.8.1: Cultuurhistorie.....	14
3.8.2: Archeologie.....	14
3.9: Beleidskader Bedrijven en milieuzonering.....	15
3.9.1: Toetsing voorziene activiteiten aan de VNG publicatie.....	15
4: Economische uitvoerbaarheid	17
4.1: Algemeen.....	17
5: Conclusie.....	18
5.1: Overschrijding bouwvlak en gebouw.....	18

1: INLEIDING

1.1: Doel en aanleiding

De hoofdactiviteiten van de firma van Gelder uit Beneden Leeuwen bestaan, naast een oliehandel, uit het beheer en de exploitatie van eigen vastgoed. In het kader van de laatstgenoemde activiteit is het bedrijf voornemens om één van haar bedrijfspanden uit te breiden. Het gaat om het pand aan de Veesteeg 3B in Beneden Leeuwen. Het bouwplan voorziet in een verlenging van het bestaande pand. Hierdoor komt een deel van het bouwplan over een lengte van 45 m circa 4 m buiten het bouwvlak van het geldend bestemmingsplan te liggen.

Daarnaast is de firma van plan om een deel van haar oliehandel activiteiten op termijn te verplaatsen naar deze locatie. Op deze locatie zijn echter slechts bedrijven tot categorie 3.2. volgens de VNG lijst Bedrijven en milieuzonering toegestaan. Een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen met een omvang kleiner dan 100.000 m³ is volgens dezelfde lijst te zien echter geclassificeerd als categorie 4.1. Op dit moment is dit onderdeel van het bedrijf gevestigd binnen de bebouwde kom aan het Zijveld 23 in Beneden Leeuwen.

In deze onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het bouwplan en het gebruik op deze locatie in te passen is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening voorziet immers ook in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten.

1.2: Locatie

De Veesteeg en het gelijknamige bedrijventerrein ligt ten zuiden van de Van Heemstraweg. Het perceel van van Gelder ligt op de noordgrens van het bedrijventerrein en grenst alleen aan de noordzijde aan woningen. Langs de overige grenzen liggen respectievelijk een autobedrijf, een houthandel en een groothandel in paardrijbenodigdheden. Momenteel is op het perceel al een bedrijfspand aanwezig. Dit pand is circa 15 jaar geleden opgericht. In het verlengde van dit pand is de nieuwbouw voorzien.

1.2.1: Ligging en begrenzing

Het betrokken perceel heeft een oppervlakte van circa 6600 m². Het is kadastraal bekend Gemeente West Maas en Waal, sectie H nummer 630 gedeeltelijk.



Luchtfoto Bedrijfsterrein Veesteeg met locatie bouwplan en aangrenzende bebouwing



Luchtfoto huidige situatie



Huidige bebouwing Veesteeg 3B en beoogde locatie uitbreiding

1.3: Bouwplan

Momenteel is op het perceel al een bedrijfspand aanwezig. Dit pand is circa 15 jaar geleden opgericht en is oorspronkelijk ontworpen als een bedrijfsverzamelgebouw met meerdere units. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 1150 m². In het pand is momenteel een kantoor-, een metaal- en een reclame bureau gevestigd. De beoogde uitbreiding ligt aan de oostzijde van het bestaande pand. De bestaande, oost-west georiënteerde, voor- en achtergevel worden verlengd.



Luchtfoto locatie perceel met projectie bouwplan, aanleg verharding, mogelijke locatie oliehandel (arcering) en maatvoering



Impressie voor (boven) en achtergevel (onder) uitbreiding bedrijfshal

Ook de uitbreiding is geschikt voor meerdere bedrijven. Het gaat om een wat soberder uitgevoerd gebouw dan het reeds bestaande deel. Het bestaat uit een plint van grijze betonsteen en, net als het bestaande pand met een gevel van donkerblauwe damwand. Er zijn meerdere hogere roldeuren, vluchtdeuren en raampartijen voorzien die een inpanidige opdeling in 3 tot 5 separate units mogelijk maken. De afmetingen zijn 45 x 20 m. De hoogte is 6,4 m.

Na de realisatie van de nieuwe hal is circa één derde deel van het perceel bebouwd. Er is derhalve meer dan voldoende ruimte op het terrein aanwezig voor verharding en parkeerplaatsen. De bestaande verharding zal voor het nieuwe deel van het bedrijfspand worden doorgetrokken. Op deze 45 m lange strook heeft een capaciteit van circa 18 parkeerplaatsen.

De ontsluiting van de uitbreiding van Veesteeg 3B zal via de huidige verharding van het bestaande bedrijfsverzamelgebouw verlopen en aansluiten op de Veesteeg. Het heeft een minimale verkeer aantrekkende werking, gezien de omvang van het bedrijf van drie tot vier mensen. Het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein. Dit zal dus geen hinder veroorzaken op de weg en gezien het achteraan op terrein gevestigd wordt zal dit ook voor de rest van bedrijfsverzamelgebouw geen hinder veroorzaken tijdens deze activiteit.

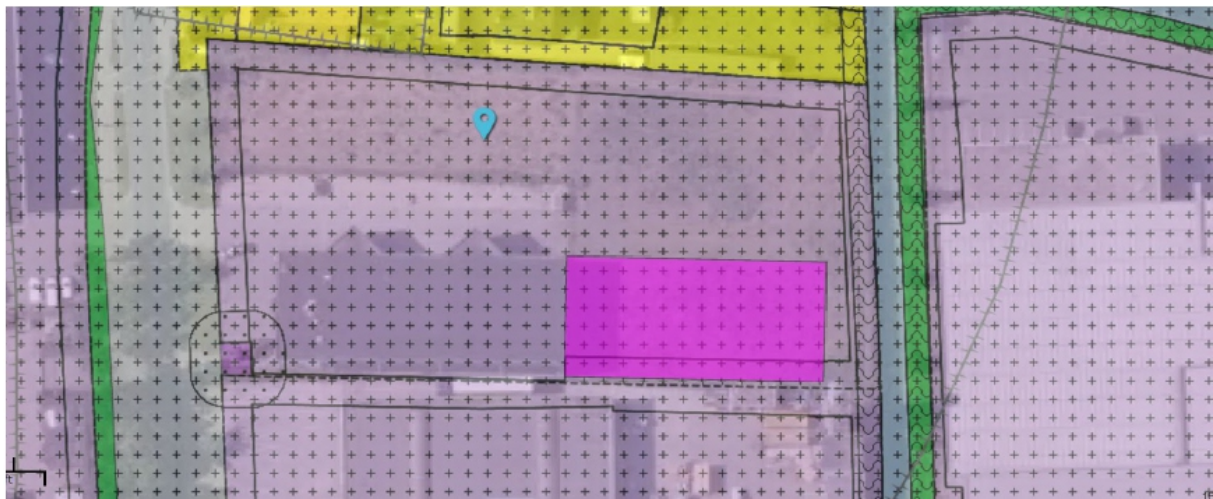
De firma van Gelder heeft een voorkeur voor verhuur aan bedrijven van derden. Indien dat niet op korte termijn lukt wil zij maximaal de helft van het pand benutten voor de huisvesting van de oliehandel.

2: BELEID

2.1: Algemeen

Het bouwplan is voorzien op een gebied dat reeds de bestemming bedrijventerrein heeft. Deze onderbouwing is alleen noodzakelijk vanwege een beperkte overschrijding van het bouwvlak en een motivatie waarom het gebruik voldoet aan de categorisering van de VNG Lijst.

Mede gezien het feit dat het geldende bestemmingsplan vastgesteld is op 29 januari 2015, derhalve niet oud is, er sindsdien geen ingrijpende wijzigingen in wetgeving en beleid hebben plaatsgevonden en het hier feitelijk alleen draait om een beperkte benodigde afwijking van de verbeelding is een uitgebreide toets aan dit beleid eigenlijk onnodig. Volstaan wordt daarom met een beknopte weergave van de conclusies uit de toelichting van het bestemmingsplan bedrijventerrein. Dit plan is volledig in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Fragment bestemmingsplan Bedrijventerrein met projectie bouwplan

2.2: Beleidskader nationaal en provinciaal beleid

Zoals uitgebreid aangetoond in hoofdstuk 3 Beleidskader van de toelichting van het vigerend bestemmingsplan Bedrijventerreinen, voldeed het plan aan toen geldend Rijks-, provinciaal – en regionaal beleid. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is consoliderend van aard, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en raakt geen van de nationale belangen zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit beleid is sindsdien niet gewijzigd.

Het beleid van de provincie is sinds januari 2015 beperkt gewijzigd. Het gaat om de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. Op 17 oktober 2014 zijn zowel de Omgevingsvisie en – verordening in werking getreden. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Deze bijstellingen hebben echter geen gevolgen voor het ruimtelijke beleid met betrekking tot dit bedrijventerrein.

2.3: Beleidskader Water

In paragraaf 5.5. van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is uitgebreid ingegaan op de Watertoets. De conclusie was dat het aspect water, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan, mits de inrichting van het terrein wordt afgestemd met de gemeente en het waterschap, zoals bedoeld in de watertoetsprocedure.

Hoewel met name op landelijk niveau een aantal beleidsnotities sinds januari 2015 zijn veranderd en geactualiseerd is er beleidsmatig ten aanzien van dit bedrijfsterrein niets gewijzigd.

In de regio is het Waterschap Rivierenland de waterbeheerder. Het Waterbeheersprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" is op 22 december 2015 in werking getreden. Voor dit terrein is echter vooral het vigerende gemeentelijke rioleringsplan (afgekort GRP) en het Waterplan belangrijk. Het GRP heeft een looptijd van 1-1-2013 tot 31-12-2017. Het waterplan (2005-2025) is door de gemeente in samenwerking met het Waterschap Rivierenland opgesteld. Het waterplan formuleert de doelstellingen van deze partijen voor het toekomstige waterbeheer in de gemeente.

Een belangrijke taak van het waterschap is het peilbeheer, dat wil zeggen het beheer van de peilen van het grond- en het oppervlaktewater. Het is de taak van het waterschap deze peilen aan te passen aan de ruimtelijke hoofdfunctie van het betreffende gebied. Verder moeten ruimtelijke plannen minstens 'waterneutraal' zijn en waar mogelijk ook 'waterpositief'. Dat betekent dat de waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit door de plannen niet achteruit mogen gaan. Ook in die gevallen dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats.

Een belangrijk middel om dat doel te bereiken is het treffen van compenserende maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met een vergroting van het verharde oppervlak van de bodem zonder dat er (voldoende) mogelijkheden zijn om het overtollige hemelwater in de directe omgeving vast te houden en te bergen. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen om afwenteling op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen. Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan in stedelijk gebied echter minder dan 500 m² bedraagt dan geeft het waterschap een vrijstelling af van de verplichting om een compenserende waterbergingsvoorziening aan te leggen. De beoogde overschrijding van het bouwblok is minder dan 500 m². Bovendien is ter plaatse nu ook al verharding toegestaan. Qua watertoets is er dan geen sprake van een verandering. Er is immers geen sprake van een toename aan verharding en bebouwing die niet al eerder voorzien is in de berekening van de benodigde watercompensatie behorende bij het nu vigerende bestemmingsplan.

2.4: Regionaal beleid

Regio Rivierenland heeft de afgelopen jaren diverse notities uitgebracht. Het betreft geen normstellende beleidsstukken. De notities zijn opgesteld ter onderbouwing en uitwerking van regionale vraagstukken en zijn door de Provincie en gemeentes gebruikt als input voor het opstellen van diverse beleidsstukken. Dit beleid heeft echter geen betrekking op het vigerende bestemmingsplan bedrijventerreinen en zeker niet op de aard van de voorgestelde wijziging. Een toets is dan ook niet opportuun.

2.5: Beleid Gemeente

Qua gemeentelijk beleid wordt volstaan met een korte beschrijving van de geldende bestemming en de nota parkeren. Vervolgens zal het bouwplan hier aan worden getoetst. Daarnaast wordt beknopt ingegaan op de huidige werkwijze van het onderdeel oliehandel van de firma van Gelder. Een uitgebreide beschrijving van gemeentelijk beleid is te vinden paragraaf 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Een toets aan al het gemeentelijk beleid is niet relevant gezien de aard van de beoogde wijziging.

2.5.1: Bestemmingsplan bedrijventerrein

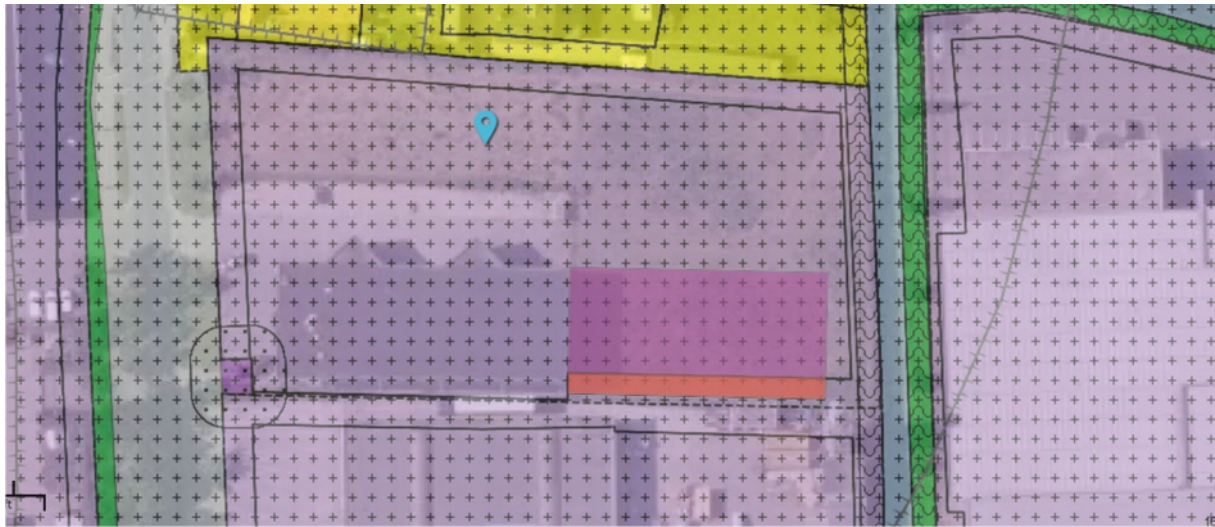
Het perceel waar het bouwplan op voorzien is maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan bedrijventerrein van 29 januari 2015 (ID: NLIMRO.0668.WMWBedrijventerrein-BVA-1). In dit bestemmingsplan zijn de regels en bestemmingen van bedrijventerreinen uit Alphen, Beneden-Leeuwen, Dreumel, Maasbommel en Wamel geüniformeerd. In Beneden-Leeuwen omvat het plangebied het bedrijventerrein aan de oostzijde van de kern, tussen de Waalbandijk en de Van Heemstraweg, het terrein tussen de Nijverheidsstraat, de Beatrixstraat en de Van Heemstraweg en de bedrijventerreinen Veesteeg, Veesteeg-Oost en Veesteeg-West.

In dit bestemmingsplan is het bedrijventerrein Veesteeg als volgt beschreven: *Het bedrijventerrein Veesteeg-Oost heeft een bruto oppervlakte van 10 ha en een netto oppervlakte van ongeveer 7,6 ha. Een aantal kavels wordt ontsloten via de Van Heemstraweg, de overige kavels via de Expeditieweg. Het bedrijventerrein is bedoeld voor de kleinere bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2. Langs de Veesteeg ligt een aantal bedrijven met veel buitenopslag. Door de variatie aan bebouwingsmassa heeft het gebied een divers karakter. Het nieuwe bedrijventerrein Veesteeg-West sluit aan op de ontsluitingsweg en de oorspronkelijke kavel- en slotenstructuur. De bestaande landschappelijke structuur is hiermee als onderlegger gebruikt en dus zichtbaar in het ontwerp. Bedrijfswoningen zijn op het nieuwe bedrijventerrein niet toegestaan. Het grootste gedeelte van het terrein wordt ontsloten via een interne ontsluitingslus die aantakt op de Veesteeg. De bedrijven aan de Veesteeg krijgen een directe ontsluiting op deze weg. Een groensingel aan de zuidzijde draagt bij aan een goede en representatieve overgang naar het landelijke gebied. Daarnaast bevinden zich groenstroken en bomenrijen langs diverse wegen en watergangen op dit deel van het bedrijventerrein. De watergang en het groen vervullen een belangrijke functie met betrekking tot de afwatering en berging van hemelwater, onder andere in de vorm van wadi's. De locatie Veesteeg is in aanbouw.*

Huidige bestemming

Het perceel waar het bouwplan voorzien is, heeft de enkelbestemming Bedrijventerrein. Naast kantoor is de specifieke functieaanduiding voor de vorm van bedrijventerrein 3. Dit betekent dat ter plaatse het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals vermeld in de categorie 2 tot en met 3.2 van de lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, is toegestaan. 70 % van het bouwvlak mag bebouwd worden. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 5000 m². De maximum bouwhoogte is 20m, goothoogte is 7,5 m.

In artikel 5 van het bestemmingsplan is omschreven wat de verdere eisen zijn met betrekking tot deze bestemming. In 5.2 is beschreven wat de bouwregels zijn. Daarbij is onder meer relevant dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens 3 m moet bedragen. In 5.5.1 staat dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning af kan wijken van de gebruiksregels ten behoeve van de vestiging van bedrijven die zijn opgenomen in een hogere categorie bedrijfsactiviteiten als de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten die wel mogelijk zijn binnen de geldende functieaanduiding. Dit is ook van toepassing op bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan in de regels toegestane bedrijfsactiviteiten. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeer aantrekkende werking.



Fragment bestemmingsplan en aanduiding overschrijding bouwvlak (oranje) en locatie uitbreiding (roze)



Projectie nieuwbouw (oranje) en zuidelijke overgang aangrenzend perceel

2.5.2: Toets bouwplan aan verbeelding en regels

De oppervlakte en hoogte passen binnen de gestelde maximaal toegestane maten. Het enige wat niet past is de overschrijding van het bouwvlak en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Over deze overschrijding is echter overleg gevoerd met de welstandscommissie.

2.5.3: Nota Parkeren

De Gemeente West Maas en Waal heeft een nota Parkeren opgesteld. De norm voor een bedrijfsverzamelgebouw is 1,95 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Voor een transportbedrijf gaat het om 1,05 parkeerplaats per 100 m² bvo. Vooralsnog zijn 18 plaatsen voorzien. De beoogde uitbreiding is 900 m². Bij een volledig gebruik als verzamelgebouw zijn 17,5 plaatsen nodig. Indien zich hier een transportbedrijf vestigt zijn 10 plaatsen nodig. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

2.5.4: Vooroverleg

De initiatiefnemer, gemeentelijke vertegenwoordigers en omgevingsdienst hebben vooroverleg gevoerd over het bouwplan. De conclusie van dit overleg is dat het niet wenselijk en noodzakelijk is om het bouwplan naar het noorden te verschuiven. In het verleden is de huidige positie van de bestaande bouw aan de voorzijde zowel door de gemeente als door het naastgelegen toenmalige meubelbedrijf geaccordeerd. Daarbij is indertijd met de aangrenzende buurman besproken dat zijn bebouwing op grotere afstand van de perceelgrens gebouwd zou worden. Daardoor werd het voor hem mogelijk om een ontsluiting tussen het bestaande gebouw van de firma van Gelder te bouwen. Op de verbeelding is aangegeven dat de minimum afstand tussen de gebouwen van beide percelen 5 m is. Op deze manier is voldoende ruimte tussen de twee verschillende bedrijfspanden voorhanden zodat personeel in geval van calamiteiten kan vluchten.

Het behoud van meer ruimte tussen de bebouwing op het achterste deel van de percelen, 9 m op de verbeelding, is vanwege de beperkte afstand tussen de bestaande twee gebouwen aan de voorzijde niet nuttig en noodzakelijk. De beperkte breedte is immers nu al over 55 m aanwezig. De Brandweer zal bij calamiteiten waarschijnlijk niet met voertuigen gebruik maken van de bestaande 5 à 6 m brede weg tussen de panden aan de Veesteeg 3B (Groepen.nl) en 5 (Houthandel van Hulst).

Qua brandoverslag dient voldaan te worden aan het bouwbesluit. Door een goede gevelopbouw met de juiste materialen kan voldaan worden aan de geldende eisen met betrekking brandwerendheid. Hierover zullen in het kader van de omgevingsvergunning bouw nadere gegevens worden overlegd

3: MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

3.1: Algemeen

Zoals als voorgaand beschreven is het perceel nu al bestemd als bedrijventerrein. De voorgestelde wijziging heeft alleen betrekking op een overschrijding van het bouwvlak. Qua milieuaspecten kan dan ook volstaan worden met een verwijzing naar hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

3.2: Toetsing geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, radarverstoringsgebied, flora en fauna

Voor de aspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, radarverstoringsgebied, flora en fauna is in het vigerende bestemmingsplan inhoudelijk relatief weinig opgeschreven. Er is verwezen naar het wettelijk kader. Bij ieder onderwerp is echter in hoofdstuk 3.2.1 geconstateerd dat vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan aanwezig zijn. Dit is, ondanks beperkte wijziging van wet- en regelgeving, nog steeds het geval.

Feitelijk is het nieuwe bouwplan, door een kleine noordelijke verschuiving, ook mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een hernieuwde toets aan al deze aspecten is dan ook nu niet nodig. De beoogde zuidelijke verschuiving leidt immers niet tot veranderingen in bestemmingsoppervlakte, bouwhoogte, milieubelasting, risico en verkeersaantrekkende werking. Aantasting van luchtkwaliteit, waterberging en radarmogelijkheden zullen niet optreden.

Omdat de bestemming van de ondergrond door de verschuiving niet zal wijzigen en het om een zeer beperkte oppervlakte gaat zijn er eveneens geen gevolgen op gebied van luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie.

Daarnaast worden een aantal van deze aspecten in het kader van de omgevingsvergunning bouw door de Omgevingsdienst Rivierenland nader gedetailleerd getoetst. Zaken als een bodemrapport zijn bijvoorbeeld immers nodig om bij vestiging van een oliehandel de nulsituatie vast te leggen. Ook moet vooraf worden aangetoond dat de brandwerendheid van de gevel voldoet. Daarnaast zal ieder bedrijf wat zich hier vestigt moeten aantonen dat het voldoet aan wettelijk vastgelegde milieueisen.

In dit hoofdstuk is daarom volstaan met nadere uitleg over de aard van het bedrijf van Van Gelder om te motiveren dat het past binnen het beleidskader bedrijven en milieuzonering. Ook is op verzoek van de omgevingsdienst een toets van het aantal benodigde parkeerplaatsen opgenomen.

3.3: Bedrijven en milieuzonering

De activiteiten van het oliebedrijf betreffen overwegend handel, doorverkoop en distributie. Op de huidige en nieuwe locatie is geen grootschalige opslag voorzien zoals omschreven in de VNG lijst. De huidige en toekomstige voorraad aan smeermiddelen is beperkt van omvang en vergelijkbaar met een winkel of een garage. Het bedrijf heeft een vrachtwagen en is dan ook meer te zien dan een kleinschalig transportbedrijf.

Feitelijk is het bedrijf dan ook te zien als een goederenvervoerbedrijf met een bedrijfsoppervlak dat kleiner is dan 1000 m² (sbi 2008 code 494). De hal heeft immers een oppervlakte van 900 m². Deze hal zal echter ook door een andere bedrijven benut gaan worden. Omdat ter plaatse geen tanks worden gereinigd zijn de aanbevolen voor geur en stof 0 m voor gevaar 30 m en voor geluid 50 m. Dit komt overeen met categorie 3.1. Aan deze normen kan worden voldaan.

3.4: Beleidskader Geluid

In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd. Het gaat hierbij om woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Een bedrijfsruimte wordt niet genoemd als een (ander) geluidsgevoelig gebouw/object."

3.5: Bodem

Voor Veesteeg 3B is een verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5740 op 24 januari 2017. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen raakvlak is tussen de olieverontreiniging op het aangrenzende perceel en dit perceel. In de ondergrond en toplaag zijn namelijk geen verontreinigingen aangetroffen. Dit zelfde geldt voor het grondwater waarin geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen zijn. Gezien de uitkomst van het onderzoek zijn er geen zwaarwegende bezwaren tegen de bebouwing op deze locatie. Het heeft ook geen aanwijzingen gegeven voor eventuele verdere onderzoeken.

3.6: Beleidskader Geur

In het bestemmingsplan bedrijven is indertijd geen toets op geurbeleid uitgevoerd. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren').

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

<i>Geurgevoelig object gelegen in:</i>	<i>Max. toegestane geurbelasting</i>
- concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 oue/m ³
- concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 oue/m ³
- niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 oue/m ³
- niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 oue/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten dan wel binnen de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken, wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

In de omgeving van dit deel van het bestemmingsplan Veesteeg liggen geen agrarische bedrijven met een grote geurzones. Daarnaast gaat het om reeds vigerende bestemmingsplannen waarop al veel gebouwen gerealiseerd zijn. Geurbeleid is in dit gebied dan ook niet relevant voor de beoordeling van de overschrijding van het bouwvlak.

3.7: Externe veiligheid

Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- Het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- De veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- Het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is voor de gewenste uitbreiding geen belemmering.

3.7.1: Het Vuurwerkbesluit

1.2 a. Bij een inrichting waarin in totaal niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig mag zijn, dient, gemeten vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting, tot een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object en een geprojecteerd beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter in acht te worden genomen.

b. Binnen de veiligheidsafstand in voorwaartse richting, het vrijwaringsgebied daaronder niet begrepen, mag in afwijking van onderdeel a een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object aanwezig zijn of geprojecteerd zijn, indien tussen de deuropening van de (buffer)bewaarplaats en dat object een scheidingsconstructie aanwezig is:

- 1°. waarvan de brandwerendheid niet lager is dan 60 minuten;
- 2°. waarin zich geen opening, raam of deur bevindt;
- 3°. die, voor zover het een verticale scheidingsconstructie betreft, vervaardigd is van metselwerk, beton of cellenbeton, dan wel ander materiaal ten aanzien waarvan het bevoegd gezag heeft beslist dat daarmee ten minste dezelfde brandwerendheid en constructieve stevigheid wordt bereikt.

Gezien het Vuurwerkbesluit en de veiligheidsafstand van 8 meter gemeten vanaf de opslag is het geen probleem als de uitbreiding plaatst vindt en het bedrijf zoals genoemd onder paragraaf 3.2.1 vestigt op deze locatie. De gevel van de uitbreiding van Veesteeg 3B zal aan de zijde van Veesteeg 5 een blinde gevel zijn bestaand uit een brandvertragende gevel van niet lager dan 60 minuten.

Op Veesteeg 5 is naast de vuurwerkverkoop drie dagen per jaar, de rest van het jaar een houthandel gevestigd. De combinatie van die functies laat al zien dat het geen groot risico is om buiten de veiligheidsafstand een pand te plaatsen met het genoemde bedrijf uit paragraaf 3.2.1.

3.8: Archeologie en cultuurhistorie

3.8.1: Cultuurhistorie

In en om het terrein van de Firma van Gelder zijn geen monumenten en of beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig. De omliggende bebouwing is over het algemeen tussen de 25 en 5 jaar oud. Uitvoering van het bouwplan heeft dan ook geen gevolgen voor de cultuur historische waarden van de omgeving.

3.8.2: Archeologie

Binnen de gemeente West Maas en Waal is in maart 2014 een apart bestemmingsplan vastgesteld voor het archeologiebeleid. Het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal, ook wel sectorplan genoemd, is van toepassing voor het gehele grondgebied van de gemeente West Maas en Waal en overstijgt daarmee de plangrenzen van de verschillende bestemmingsplannen.

Met het bestemmingsplan Archeologie zijn deze beleidsaspecten in een juridisch regeling samengevoegd in één bestemmingsplan voor de gehele gemeente. In het bestemmingsplan Archeologie worden regels van eerder vastgestelde plannen door één uniforme regeling vervangen. Waar in de verschillende onderliggende bestemmingsplannen nog geen regeling was opgenomen is via voorliggend plan die regeling opgenomen. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt het sectorplan van toepassing verklaard. Zo hoeft er in die nieuwe bestemmingsplannen geen tijd gestoken te worden in het overnemen van de inhoud uit voorliggend plan. Dit bespaart kosten en de kans op fouten wordt kleiner. Indien er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd waarvoor reeds een selectiebesluit is genomen in het kader van een planologische procedure, dan geldt het bepaalde in die planologische procedure. In het bestemmingsplan 'Archeologie West Maas en Waal, is in Artikel 3 onder 3.2.1 "Vergunningplicht" aangegeven welke voorwaarden van toepassing zijn in gebieden met verschillende "waarde – Archeologie" aanduidingen.

Op de locatie van Veesteeg 3B geldt de Dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en de gebiedsaanduiding overige zone – waarde archeologie 4. Hierbij is er vergunningsplicht als de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en dieper dan 150cm dan wel sprake is van een ophoging groter dan 1.000m² en hoger dan 70cm.

Conclusie:

De beoogde uitbreiding bedraagt 900 m² dit blijft onder het maximale toegestane oppervlakte van 1000m². Het zal niet dieper dan 150cm uitgegraven hoeven worden. Op het terrein zal geen ophoging plaatsvinden van 1000m² en hoger dan 70cm. Het is daarom niet noodzakelijk om op het perceel archeologisch onderzoek te doen. Naast de aanduiding voor archeologie zijn er geen andere cultuurhistorische onderdelen aanwezig bij dit perceel.

3.9: Beleidskader Bedrijven en milieuzonering

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein is gewerkt volgens de methodiek uit de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Deze methodiek is een leidraad voor indicatieve richtafstanden tussen verschillende categorieën bedrijvigheid en gevoelige functies. Hiermee wordt op verantwoorde wijze een voldoende afstand gehouden tussen hindergevoelige en hinder veroorzakende objecten. De aan te houden afstanden zijn gebaseerd op de afstand die nodig is volgens de maatgevende factor (geur, geluid, gevaar, stof e.d.).

De bestaande milieuzonering is uitgangspunt geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein. Voor de bedrijventerreinen worden verschillende functionele zoneringen gehanteerd. In paragraaf 4.2.1 wordt per bedrijventerrein aangegeven welke categorie bedrijven zich op het terrein mogen vestigen. Voor de terreinen in Wamel, Maasbommel en Alphen geldt dat er bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 voorkomen. Op de bedrijventerreinen in Beneden-Leeuwen en Dreumel komen ook bedrijven in milieucategorie 4 voor. Deze zijn specifiek op de verbeelding aangeduid als zijnde bijvoorbeeld een puinbreker of een verffabriek.

Via de Wet milieubeheer worden normen gesteld ten aanzien van hinder op gevoelige functies. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

3.9.1: Toetsing voorziene activiteiten aan de VNG publicatie

De publicatie Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Deze VNG publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente heeft onder meer beleidsvrijheid om op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden of een concreet bedrijf zich op een bepaalde locatie mag vestigen. De VNG publicatie is nadrukkelijk niet bedoeld als blauwdruk.

In hoofdstuk 5 van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" worden voorbeelden gegeven van toetsingskaders voor ontheffingen en planherzieningen. Primair wordt daarbij uitgegaan van de afstanden die opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen met een opslagcapaciteit kleiner dan 100.000 m³ (sbi-2008 code 46712) zijn de aanbevolen afstanden vanuit de aspecten stof 0 m, geluid en geur 50 m en gevaar 200 m. Een dergelijk bedrijf heeft een bedrijfs categorie 4.1. Dat zou niet toegestaan zijn binnen de huidige regels. Allereerst is het de vraag of het bedrijf van Gelder gelijk gesteld kan worden met een dergelijke groothandel. Dit is qua omvang en bedrijfsvoering aantoonbaar niet het geval. Bij de Oliehandel werken in totaal 3 tot vier mensen. Het gaat om 2 f.t.e.'s en 2 ZZP'ers. De Oliehandel van Gelder heeft geen opslagcapaciteit voor brandstoffen op deze en de huidige bedrijfslocatie beschikbaar. Het enige wat ter plaatse zal worden opgeslagen zijn smeermiddelen. Het gaat daarbij om een voorraad van 2 tot drie duizend liter. Het gaat om voorverpakte eenheden die qua hoeveelheid variëren tussen de 5 en 200 liter. Het aspect gevaar is gezien het ontbreken van een opslag van vloeibare of gasvormige brandstoffen derhalve veel minder zwaarwegend dan bij een groothandel met dergelijke faciliteiten.

Het bedrijf heeft één tankwagen waarmee vooral naar een depot in Nijmegen gereden wordt. Vervolgens worden deelvrachten bij de verschillende klanten afgeleverd. Daarbij gaat het voornamelijk om landbouw- en aanneembedrijven die huisbrandolie of brandstoffen en smeermiddelen voor hun materieel nodig hebben. Een andere klantengroep betreft garages die vooral smeermiddelen in grotere verpakkingen afnemen. De smeermiddelen worden veelal direct van grotere distributeurs bij de klant afgeleverd. Hiervoor worden overwegend vracht- en bestelwagens van derden gebruikt. Het streven is de tankwagen na een gereden route zo leeg mogelijk weer op thuisbasis te stallen. Het is immers niet kosteneffectief om met een halfvolle wagen naar het depot te rijden. Het kan echter voorkomen dat een tank niet volledig leeg is. Stalling van dit voertuig is overigens volgens het activiteitenbesluit in of op een afgesloten gebouw of een terrein met vast hekwerk van tenminste 1,8 m op een afstand van minimaal 20 m van een woning toegestaan. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 50 m van de beoogde hal.

De tankwagen is in verband met wettelijke eisen onderworpen aan strenge keuringen. Het ADR is het Europese verdrag voor het internationale vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. ADR is de afkorting van 'Accord européen relatif au transport international des marchandises Dangereuses par Route'. In Nederland is het ADR een onderdeel van het VLG (reglement voor Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen). Volgens het ADR moeten stoffen en producten worden ingedeeld op basis van hun gevaar eigenschappen. Niet met naam genoemde stoffen worden in het ADR geclassificeerd onder een verzamelnaam, zoals UN 1993 (brandbare vloeistoffen). De ADR indeling of classificatie is vervolgens de basis voor de vervoersvoorwaarden.



Huidig materieel Oliehandel van Gelder

Huidige locatie Oliehandel

Een ander argument om aan te tonen dat de categorisering van de VNG te zwaar is voor dit bedrijf is het feit dat de Oliehandel momenteel gevestigd is aan het Zijveld, midden in de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen. Het bedrijf ligt midden tussen de woningen. Op deze locatie is bestemming eveneens bedrijf. Het beschikt ook op deze locatie over alle vergunningen. Indien het bedrijf zou overgaan naar de nieuwe locatie zijn geen nieuwe of extra verzwarende activiteiten voorzien.

Het activiteitenbesluit is van toepassing

Daarnaast is van belang dat het hier slechts om één tankwagen gaat. Volgens het Bor bijlage 1 is pas sprake van een type c vergunningsplicht bij het parkeren van meer dan 3 vervoerseenheden. Een ander relevant aspect is dat hier niet gaat om het meer dan 24 uur parkeren van vervoerseenheden met gevaarlijke stoffen (NB het weekend telt niet mee voor de periode van 24 uur). In dit geval worden de bovengrenzen niet overschreden en is het activiteitenbesluit van toepassing.

4: ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1: Algemeen

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente West Maas en Waal is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project.

5: CONCLUSIE

5.1: Overschrijding bouwvlak en gebouw

Het behoud van meer ruimte tussen de bebouwing op het achterste deel van de percelen, 9 m op de verbeelding, is vanwege de beperktere afstand tussen de bestaande twee gebouwen aan de voorzijde niet nuttig en noodzakelijk. De uitbreiding is qua achterzijde niet ervaarbaar van de openbare ruimte. De Brandweer zal bij calamiteiten waarschijnlijk niet met voertuigen gebruik maken van de bestaande 5 á 6 m brede weg tussen de panden aan de Veesteeg 3B (Groepen.nl) en 5 (Houthandel van Hulst). De overschrijding van de bouwgrens stuit dan ook niet op ruimtelijke bezwaren.

Qua brandveiligheid kan door toepassing van de juiste gevelopbouw en materialen voldaan worden aan de eisen uit het bouwbesluit.

