

Ruimtelijke onderbouwing verzoek tot bouwen loods Rijksstraatweg 3 te Bruinisse

Verzoek tot herziening van het bestemmingsplan

Eigenaar van het perceel Rijksstraatweg 3 te Bruinisse (hierna: aanvrager) heeft de gemeente verzocht om het bestemmingsplan voor zijn perceel te herzien, zodanig dat hij een tweede bedrijfsloods van 1000 m² op zijn perceel kan bouwen, vergelijkbaar met de bestaande loods. Deze nieuwe loods komt op 30 meter afstand van de bestaande loods te staan. Tevens heeft aanvrager verzocht om de maximaal toelaatbare hoogte van buitenopslag te vergroten ten opzichte van de 1,50 meter die in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Tenslotte heeft aanvrager verzocht om naast opslag ook andere bedrijfsactiviteiten toe te staan op het perceel.

Besluit burgemeester en wethouders

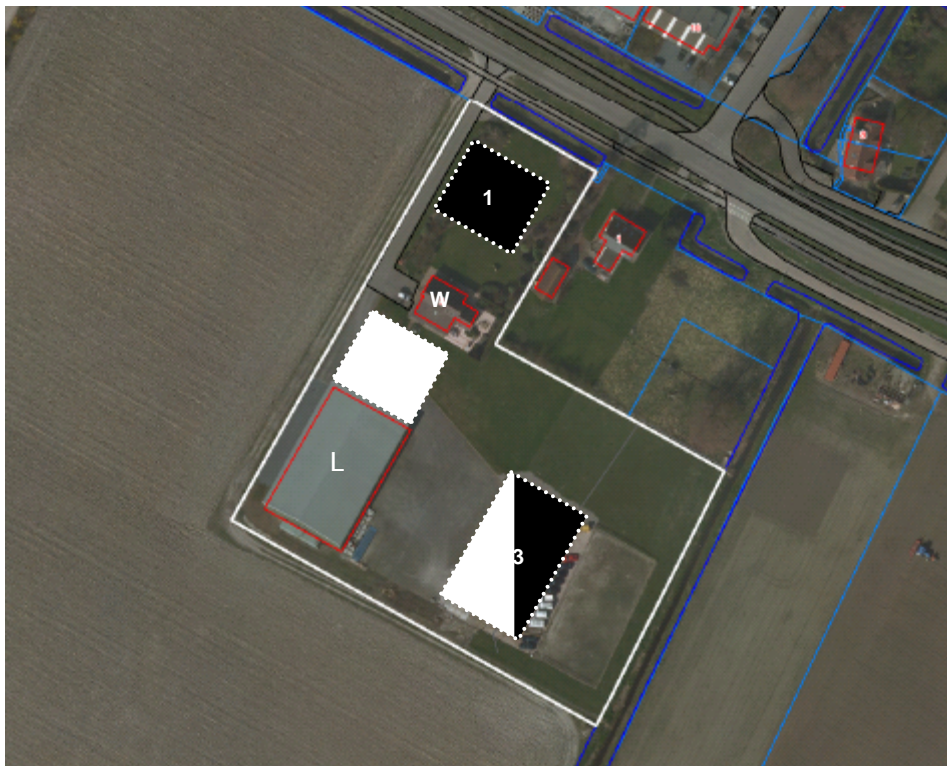
Burgemeester en wethouders hebben besloten om medewerking te verlenen aan de realisatie van een tweede bedrijfsloods van 1000 m². Ook heeft het college besloten om de toegestane maximale hoogte van buitenopslag te verhogen naar 4,00 meter, zoals dat gebruikelijk is voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Geen medewerking wordt verleend aan het verruimen van de toegestane bedrijfsactiviteiten.

Geldend bestemmingsplan

Het verzoek is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bruinisse. Conform dit bestemmingsplan mag op het perceel nog 600 m² aan bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Het bouwvlak is echter zodanig ingetekend, dat deze 600 m²

1. vóór de bedrijfswoning aan de weg, of
2. achter de bedrijfswoning tegen de bestaande loods aan

moet worden gesitueerd (zie afbeelding 1, nr. 1 en 2). Het verzoek ziet echter op 1000 m² naast de bestaande loods (zie afbeelding 1, nr 3) en past daardoor niet in het bestemmingsplan.



Afb. 1: Perceel Rijksstraatweg 3 te Bruinisse met mogelijke bouwlocaties..

In variant 1, het bouwen aan de weg en voor de bedrijfswoning, zou de bedrijfswoning achter de nieuwe bedrijfsloods komen te staan. Op het aangrenzende perceel staat bovendien een burgerwoning, waar deze nieuwe loods pal naast zou komen te staan. Beide situaties zijn uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Dit heeft evenmin de voorkeur van de aanvrager, die de loods liever op het achterterrein plaatst vanwege de beveiliging van het terrein.

Eerder genoemde variant 2, waarin de bestaande loods naar voren toe wordt uitgebreid, is praktisch gezien niet uitvoerbaar. De afstand tussen de loods en de woning is momenteel 30 meter. In theorie kan de resterende 600 m² weliswaar aan de bestaande loods worden aangebouwd, echter blijft er dan maar 6 meter afstand over tussen woning en loods. Dat is onvoldoende om met vrachtwagens bij de loods te kunnen komen. De overheaddeuren van de bestaande loods zitten namelijk in de oostgevel.

Het geldende bestemmingsplan biedt dus weliswaar in theorie nog ruimte voor 600 m² bedrijfsbebouwing op het perceel, maar dit kan niet op een aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

Overwegingen

In principe zijn er geen overwegende bezwaren tegen het bouwen van een tweede loods van 1000 m² op het perceel. Het perceel is met een oppervlakte van 1,2 ha ruim voldoende groot om het totaal van 2160 m² bebouwing te kunnen dragen. Bovendien past de functie reeds in het bestemmingsplan. Omdat gebruik van de bestaande bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan zal leiden tot een stedenbouwkundig onwenselijke situatie of een onbruikbare loods, heeft het college besloten om medewerking te willen verlenen aan het verzoek.

Daarbij zijn de volgende zaken in overweging genomen:

Milieu

Het bestemmingsplan staat reeds Bedrijven toe, met nadere aanduiding 'opslagterrein'. Dat wil zeggen dat er geen andere bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan dan opslag van niet-gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten hebben conform de richtlijnen uit de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten een maximale hindercontour van 30 meter voor het aspect geluid. De nieuw te bouwen loods komt op circa 75 meter van de dichtstbijzijnde woning te liggen. Aan de VNG-richtlijn wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Rondom Bruinisse is recentelijk een relatief grote vraag ontstaan naar opslagruimte voor mosselzaad invangstinstallaties (MZI). Hoewel aanvrager heeft aangegeven de loods hier niet voor te willen gebruiken, willen wij benadrukken dat de woningen in de directe omgeving maatgevend zijn voor de maximale hindercontouren. De VNG-richtlijnen houden namelijk nog geen rekening met geur die vrijkomt bij de opslag van van MZI's. Met name het rottingsproces dat plaatsvindt in de eerste weken nadat de MZI's uit het water zijn gehaald, kan mogelijk overlast geven. Wanneer de loods hier toch voor gebruikt zal worden en dit overlast veroorzaakt, zullen middels de milieuvergunning maatregelen worden genomen.

Archeologie

Er is een lage archeologische verwachtingswaarde. Bouwplannen en/of grondverzet kleiner dan 5000m² kunnen hier zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Natuur

Volgens het Natuurloket komt er in het bewuste gebied één broedvogel voor van de Rode lijst. Het perceel wordt momenteel echter al gebruikt als buitenopslagterrein, met name voor de stalling van auto's. Er hoeven geen bomen of bossages gerooid te worden voor de uitbreiding. Het kilometerhok waar deze broedvogel voorkomt, bestaat bovendien grotendeels uit agrarische gronden en de Oosterschelde. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat deze broedvogelsoort zich op het bewuste bedrijfsperceel bevindt. Verondersteld kan worden dat de bestaande natuurwaarden niet zullen worden geschaad door de ontwikkeling.

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Rijksstraatweg 3

Landschappelijke inpassing

Nieuwe bouwontwikkelingen in het buitengebied moeten vanzelfsprekend goed worden ingepast. In aansluiting bij andere ontwikkelingen in het buitengebied, moet voorzien worden in een beplantingsstrook met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter. Hiertoe is een adequaat beplantingsplan opgesteld (zie bijlage). Bovendien zal in het bestemmingsplan worden geregeld dat het bouwen en het in gebruik hebben van de nieuwe loods uitsluitend is toegestaan als de landschappelijke inpassing conform dit beplantingsplan is gerealiseerd.

Verevening

Het perceel ligt binnen de provinciale vereveningscontour, maar een uitbreiding van 400 m² blijft onder de vereveningsdrempel. Het bestemmingsplanmatig te bebouwen oppervlakte van 1760 m² wordt bij een toevoeging van 400 m² met 23% vergroot. Uitbreiding van de bouwmogelijkheden tot 30% hoeft conform de Handreiking Verevening niet te worden verevend. Voorwaarde is wel dat de totale bouwmogelijkheden van het gehele perceel niet meer dan 400 m² worden uitgebreid. Het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt daarom dusdanig aangepast dat er in totaal slechts 1000 m² kan worden toegevoegd aan de bestaande bebouwing.

Bijlage:

- Beplantingsplan

BEPLANTINGSPLAN

Het d.d. 17 mei j.l. ingediende beplantingsplan is destijds door Uw groen-en landschapsdeskundige als onvoldoende beoordeeld. Op ons verzoek heeft Dhr. P. Tol ter plaatse de situatie in ogenschouw genomen en heeft een beplantingsplan geadviseerd, rekening houdende met de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie. In het nieuw ontworpen beplantingsplan hebben wij ons gebaseerd op de door Dhr. Tol aangegeven mogelijkheden (Zijn ontwerp sluiten wij ter info bij).

Op bijgaande tekening is de beplanting schematisch aangegeven.

A=Zuidzijde:

Over een lengte van ca. 75 meter wordt een gesloten elzenhaag aangeplant.

Latijnse benaming	Alnus Glutinosa.
Plantafstand	1 meter.
Uiteindelijke hoogte	7 meter.
Uiteindelijke breedte	3 meter.

Aan beide zijden van de haag is een grasstrook van 2 meter breed, die regelmatig gemaaid wordt.

B=Noordzijde:

Over een lengte van ca. 60 meter bestaat de beplanting uit een dubbele rij walnootbomen.

Latijnse benaming	Juglans regia.
Plantafstand	7 meter.
Uiteindelijke hoogte	8 meter.
Uiteindelijke breedte	5 meter.

De onderlingen afstand tussen de bomen in één rij bedraagt 7 meter. De afstand tussen de 2 rijen bedraagt 5 meter. De bomen worden vanaf 2,5 meter afstand van de perceelsgrens aangeplant.

Tussen de bomen bevindt zich een graslandschap dat regelmatig wordt gemaaid. De breedte van de grasstrook bedraagt 10 meter.

C=Oostzijde.

De huidige beplanting bestaat over de totale lengte van 70 meter uit een grasstrook van 2 meter breed met aansluitend laurierstruiken, waartussen laurierbomen zijn geplant.

	Struiken	Bomen
Latijnse benaming	Prunus Lauroceracus	Prunus Ceracifera Migra
Plantafstand	50 cm	8 meter
Uiteindelijke hoogte	5 meter	8 meter
Uiteindelijke breedte	3 meter	3 meter

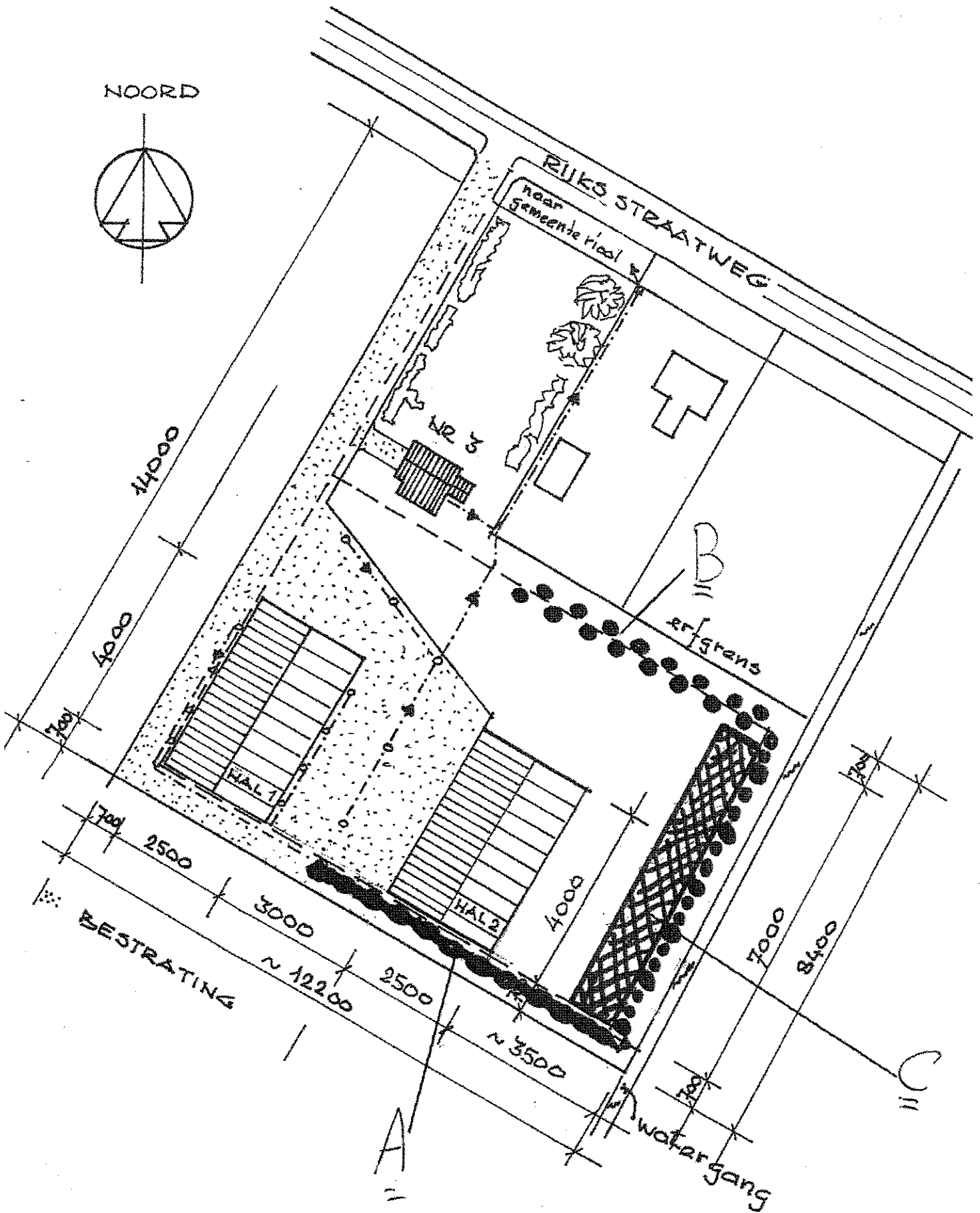
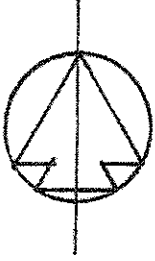
Aansluitend aan deze beplanting zal een opgaand bosplantsoen met een uiteindelijke breedte van 7 meter worden aangeplant. De bestaat uit 3 rijen aaneengesloten inheemse beplanting met o.m. de volgende plantensoorten:

Vlier	=	Sambucus Nigra
Esdoorn	=	Acer Campestre
Liguster	=	Ligustrum Vulgaris
Kardinaalsmuts	=	Euonymus
Hazelaar	=	Corylus Avelana
Komoelje	=	Comus Sanguineum
Els	=	Alnus glutinosa

De totale breedte van de huidige beplanting plus het aan te planten bosplantsoen bedraagt 10 m.

Dit is exclusief de de reeds bestaande grasstrook (tot aan de sloot) van 2 meter.

NOORD



PERCEEL RIJKSWEGWEG NR 3 BRUINISSE SEKTIE G
NIEUWE TOESTAND SCHAAL 1:1000 dec 2010
HAL 0. ALS BESTAANDE HAL (2500x4000 cm)

