



adviesbureau voor
ruimtelijk beleid,
ontwikkeling en
inrichting
rotterdam

Delftsestraat 15b
3013 AC Rotterdam
Telefoon ~~010-430620~~
Postbus 150
3000 AD Rotterdam

010 - 4 13 06 20

gemeente Loenen
bestemmingsplan Uitwerking Bedrijfsterrein
Kerklaan A
nummer 156.5325.01
opdrachtgever mr. F.A. van Doorn

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten
van Utrecht van 4 november 1986, afget.
nr. 1701 RD/5022 De griffier der staten

procedure

plannummer	datum	b & w	gedeputeerde staten
5325.01	juli 1986		

toelichting

5325.01

INHOUD

1

TOELICHTING

blz. 2

BESLUIT

4

Het voorliggende uitwerkingsplan "Bedrijfsterrein Kerklaan-A" maakt deel uit van het bestemmingsplan Kerklaan dat op 6 november 1984 door de gemeenteraad is vastgesteld en bij besluit van 15 oktober 1985, nr. 25 WRO/2421, door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht is goedgekeurd. Vanaf 1 januari 1986 is genoemd bestemmingsplan onherroepelijk. Het gebied van de uitwerking heeft betrekking op een deel van de uit te werken bestemming "ter plaatse gevestigde en/of plaatselijk verzorgende bedrijven".

Met deze uit te werken bestemming beoogt het bestemmingsplan vestigingsmogelijkheden te bieden voor in de gemeente Loenen gevestigde bedrijven, die op de huidige plaats van storende invloed zijn, omdat zij overlast voor de woonomgeving veroorzaken, of een aantasting van dorpsbeeld of landschap betekenen. Daarnaast dient het uit te werken bedrijfsterrein voor in Loenen gevestigde bedrijven die over onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden beschikken en/of moeilijkheden hebben met aan- en afvoer. Gezien de in de nabijheid gelegen woningen zijn op het uit te werken bedrijfsterrein echter geen bedrijven toegelaten die vallen binnen de categorieën 4 en 5 van de bij de planvoorschriften behorende Staat van Inrichtingen en evenmin A-inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Gelet op het voorafgaande biedt de onderhavige uitwerking vestigingsmogelijkheden aan een viertal bedrijven. Deze bedrijven hebben de benodigde grond inmiddels van de gemeente gekocht. Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

Garagebedrijf Booij

Het bedrijfsonderdeel caravan-verhuur wordt van de huidige lokatie aan de Rijksstraatweg 110 verplaatst naar het nieuwe bedrijfsterrein. De huidige bedrijfsexploitatie levert problemen op vanwege de stalling van caravans op de fietspadstrook langs de Rijksstraatweg en openbaar parkeerterrein en vanwege verkeersgevaarlijke manoeuvreerbewegingen bij het huidige bedrijfspand. Het onderhavige bedrijf valt in categorie 3 van de Staat van Inrichtingen (opslagterreinen voor zover niet elders in de staat genoemd). De grootte van het perceel bedraagt 1000 m².

Aannemersbedrijf Bon

Op dit moment wordt het bedrijf nog uitgeoefend in een tuinbouwschuur op het perceel Oostkanaaldijk 11, Loenersloot. De bestemming van dit perceel laat de uitoefening van een aannemersbedrijf niet toe. Dit is een reden temeer om vervangende lokatie aan te bieden. Het bedrijf valt in categorie 2 of 3 van de Staat van Inrichtingen, afhankelijk van het te installeren electromotorisch vermogen. De grootte van het perceel bedraagt 750 m².

Interieurbouwbedrijf Jellesma

De huidige werkplaats is gevestigd in een bedrijfsgebouw van het voormalige fabriekscomplex van de V.I.V. aan de Nigtevechtseweg te Vreeland. Voor dit terrein is een saneringsplan in voorbereiding. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Vreeland bevat ter plaatse geen bedrijfsbestemming. Het bedrijf valt in categorie 2 of 3 van de Staat van Inrichtingen, afhankelijk van het te installeren electromotorisch vermogen. De grootte van het perceel bedraagt 1470 m².

Reparatie- en verkoopbedrijf voor landbouwwerktuigen en -gereedschap Lona
Bedoeld bedrijf wordt thans uitgeoefend op enkele daarvoor niet bestemde lokaties aan Oud-Over, namelijk in agrarische bedrijfsgebouwen op de percelen Oud-Over 2a (showroom) en Oud-Over 16 (werkplaats).

De bedrijfsactiviteiten omvatten onder meer de reparatie van landbouwwerktuigen. Over het algemeen gaat het hierbij om lichtere machines en trekkers. Incidenteel repareert het bedrijf ook zwaar materieel (weg- en waterbouw-materieel van loonbedrijven en zware landbouwmachines). Het totale geïnstalleerd elektromotorisch vermogen bedraagt thans ruim 30 kW.

Een inschaling volgens de Staat van Inrichtingen is via de volgende ingangen mogelijk:

- herstellinrichting van zwaar materieel - categorie 4
- herstellinrichting voor zover niet elders in de staat genoemd - categorie 3
- constructiewerkplaats (elektromotorisch vermogen kleiner dan 36,775 kW) - categorie 3

De op de tweede plaats genoemde inschaling wordt als bepalend beschouwd, ervan uitgaande dat de reparatie van zwaar materieel conform de huidige situatie slechts incidenteel plaatsvindt en daardoor niet de hoofdactiviteit vormt.

Ook gezien de beperkte omvang van het bedrijf (bedrijfsperceel van 850 m²) kan de vestiging bij een adequate bedrijfsvoering ter plaatse uit milieuhygienische overwegingen aanvaardbaar worden geacht. Op grond van ervaringen met dergelijke bedrijven blijken alleen werkzaamheden in de buitenlucht (metaalbewerking, reparatie van motoren e.d.) wezenlijke problemen te kunnen veroorzaken. Dat geldt in het bijzonder bij de reparatie van zwaar materieel. Om onevenredige hinder in de omgeving te voorkomen is het vooral zaak in het kader van de Hinderwetvergunning activiteiten in de buitenlucht te voorkomen of op zijn minst tot een minimum te beperken.

Voorts is overwogen dat de afstand van de perceelsgrens van het bedrijf Lona tot de meest nabij gelegen woning 95 meter bedraagt. Het bedrijf zal van deze en andere, op verdere afstand gelegen woonbebouwing zijn afgeschermd door de overige bebouwing op het bedrijfsterrein Kerklaan.

Geen van de bedrijven is een A-inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Met alle vier bedrijven is de gemeente bij de grondverkoop overeengekomen dat de bedrijfsvoering op de huidige lokatie zal worden beëindigd. Bij garagebedrijf Booijs is deze voorwaarde beperkt tot het bedrijfsonderdeel caravanverhuur.

Op de bij het uitwerkingsbesluit behorende tekening is weergegeven welke nadere uitwerking het bedrijfsterrein zal krijgen. Het gedeelte dat thans nog niet wordt uitgewerkt, zal te zijner tijd uitwerking krijgen. De onderhavige uitwerking bevat tevens voorschriften voor de bestemming "bedrijven". Lid 4 van het artikel moet gezien worden in relatie tot artikel 4 van het bestemmingsplan Kerklaan en heeft betrekking op detailhandelsactiviteiten als normaal of ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering. Overigens is rekening gehouden met artikel 19 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Kerklaan. Zo is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen als zelfstandige bedrijfsactiviteit (caravans, landbouwwerktuigen e.d.).

Het op het bedrijfsterrein aanwezige trafogebouwtje heeft een toepasselijke regeling gekregen.

Op de bestemmingen "verkeersdoeleinden" en "groenvoorzieningen" zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Kerklaan (artikelen 16 en 18) van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Loenen, overwegende:

dat de raad in zijn vergadering van 6 november 1984 het bestemmingsplan Kerklaan heeft vastgesteld, welk bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht bij besluit van 15 oktober 1985, nr. 25 R0/2421;

dat in dit bestemmingsplan een gebied is opgenomen met de bestemming "ter plaatse gevestigde en/of plaatselijk verzorgende bedrijven", ten aanzien waarvan hun college is opgedragen deze bestemming nader uit te werken;

dat het thans gewenst is voor een gedeelte van dit gebied een uitwerking vast te stellen, zoals blijkt uit de bij dit besluit behorende toelichting;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de artikelen 19 en 20 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Kerklaan;

B E S L U I T E N :

vast te stellen:

- I. de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nr. 051.10;
- II. de voorschriften, welke luiden als volgt:

Artikel 1 Begripsbepalingen

de kaart

De bij het besluit van burgemeester en wethouders van Loenen tot uitwerking van een gedeelte van het bestemmingsplan Kerklaan behorende tekening nr. 051.10.

Artikel 2 Bedrijven (B)

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "bedrijven" zijn bestemd voor ter plaatse gevestigde en/of plaatselijk verzorgende bedrijven, met dien verstande dat:

- a. geen detailhandelsbedrijven toelaatbaar zijn;
- b. geen inrichtingen toelaatbaar zijn, genoemd in de categorieën 4 en 5 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen;
- c. geen A-inrichtingen toelaatbaar zijn, genoemd in de bij deze voorschriften behorende Lijst van A-inrichtingen.

2. Op de gronden bedoeld in lid 1 zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toelaatbaar, waaronder ten hoogste een bedrijfswoning per bedrijf met een inhoud van maximaal 450 m³ (exclusief eventuele uitbouwen); een en ander met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (z) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

3. Bij de bouw van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden de volgende bepalingen in acht genomen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70% van de oppervlakte van elk bouwperceel;

- b. de goothoogte van de gebouwen en de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5.00 meter; in afwijking hiervan mag ten hoogste 20% van de oppervlakte van de toegestane bebouwing een (goot)hoogte hebben van maximaal 6.00 meter, en mag de goothoogte van uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning niet meer dan 3.00 meter bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 36 m²;
- d. de gebouwen moeten worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten hoogste 45° mag bedragen, met dien verstande dat een platte afdekking is toegestaan, voor zover daarmee de desbetreffende onder b bedoelde hoogte niet wordt overschreden; in geval van een afdekking met een kap mag de nokhoogte niet meer dan 8.00 m bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens mag nergens minder dan 3.00 meter bedragen.

4. Als een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet beschouwd de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, voor zover deze uitoefening een normaal of ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en het verkopen van de goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf, zoals dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a juncto lid 2 ten behoeve van de bouw van gebouwen en andere bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van detailhandel in brandstoffen, landbouwwerktuigen en machines, automobielen, bouwmaterialen, caravans, boten en motoren en in die produkten die onderdeel van deze assortimenten plegen uit te maken;
 - b. de uitoefening van de detailhandel in goederen welke naar hun aard en/of voor verhandeling vereiste ruimte gelijk te stellen zijn met de in dit lid onder a genoemde goederen, mits in dit geval van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben;
- mits de detailhandelsbedrijven als onder a en b bedoeld, kunnen worden aangemerkt als ter plaatse gevestigde en/of plaatselijk verzorgende bedrijven.

Artikel 3 Nutsbedrijven (Bn)

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "nutsbedrijven" zijn bestemd voor nutsbedrijven.

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden is uitsluitend een trafogebouw toegestaan met een goothoogte van maximaal 3.00 meter.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders
van de gemeente Loenen op 27 AUG 1986

de secretaris,

de burgemeester,

(G. Jong, H. Verschuur)

A.H.M. Mulder