

vestiging Johan Bruijnes
Dienstverlening

Zuiderzeestraatweg 64, Hierden

Ruimtelijke onderbouwing

februari 2016



INHOUDSOPGAVE:

	Hoofdstuk 1: Inleiding	blz.:
1.1.	Aanleiding en Doel	3
1.2.	Strijdigheid	3
1.3	Wijzigingsbevoegdheid	3
	Hoofdstuk 2: Beschrijving Plangebied	
2.1.	Ligging en omvang plangebied	4
2.2.	Huidige planologische situatie	5
	Hoofdstuk 3: Beschrijving van het project	
3.1	Het plan	5
3.2.	Realisatie van het plan	5
3.3.	Aanwezige functies en hun uitstraling	5
3.4.	Motivatie nieuw functie	6
3.5.	Ruimtelijke inpassing nieuwe functie	6
	Hoofdstuk 4: Onderzoek	
4.1.	Provinciaal, Regionaal en gemeentelijk beleid	7
4.2.	Monumenten, Cultuurhistorie en Archeologie	7
4.3.	Flora en Faunaonderzoek	8
4.4.	Waterparagraaf	8
4.5.	Milieuaspecten: Bodem, Geluid, Luchtkwaliteit, Externe veiligheid en Milieuzonering	8
4.6.	Kabels en leidingen	10
4.7.	Verkeer en parkeren	10
4.8.	Duurzaam bouwen	10
	Hoofdstuk 5: Economische uitvoerbaarheid	
5.1.	Particulier initiatief	10

BIJLAGEN:

BIJLAGE 1: inpassingsvoorstel	12
BIJLAGE 2: schetsontwerp VOAD Architecten dd 18-03-2016	13
BIJLAGE 3: Rapportage waterschap Vallei en Veluwe d.d. 25-1-2016	14
BIJLAGE 4: Toetsingskader externe veiligheid	15
BIJLAGE 5: ODNV advies e.v. Zuiderzeestraatweg 64, Hierden	17

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

In de zomer van 2015 vestigde Johan Bruijnes Dienstverlening zich op het perceel Zuiderzeestraatweg 64 te Hierden, in de veronderstelling dat dit op basis van de geldende bestemmingsregeling mogelijk zou zijn. Op 8 december 2015 werden het bedrijf en de rechtmatige eigenaar echter aangeschreven door de gemeente Harderwijk, omdat het geldende bestemmingsplan de activiteiten toch niet toeliet, en er een verzoek binnengekomen was om handhaving van de regelgeving. Na de opstart van een bezwaarprocedure en ambtelijk overleg werd besloten te gaan kijken naar mogelijkheden om de activiteiten op dit perceel op legale wijze toch mogelijk te maken. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt daarvoor een belangrijke bouwsteen. Voor de opstelling is in grote lijnen het hiervoor gebruikelijke format van de gemeente Harderwijk gevolgd, maar soms beperkt, omdat vanwege het geringe schaalniveau niet alle aspecten relevant zijn.

1.2 Strijdigheid

Het perceel Zuiderzeestraatweg 64 is gelegen in het in vastgestelde en geldende Bestemmingsplan Buitengebied 2014, waar in het de bestemming Bedrijven heeft gekregen. Bij rechte zijn hier een metaalbedrijf, ijzerhandel en een caravanstalling toegestaan. Het bedrijf van Johan Bruijnes Dienstverlening sluit niet aan bij deze bedrijfstypen. De rechtmatige eigenaar van het perceel, dhr. H. van den Berg te Hulshorst, was zich niet bewust geweest van deze strijdigheid toen hij een gedeelte van het perceel aan Johan Bruijnes Dienstverlening ging verhuren.

1.3 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Buitengebied 2014 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 5.4) die een andere bedrijfsvoering kan toestaan. Deze bedrijfsactiviteiten moeten dan wel voldoen aan een aantal criteria; zo moet het bedrijf:

- a. naar aard en omvang gelijk gesteld kunnen worden met het huidige bedrijf zoals is genoemd in lid 5.1 onder a;*
- b. omliggende functies door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd;*
- c. dat voor de wijziging in zijn algemeenheid geldt dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieu-hygiënische belangen worden betrokken.*

Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

- 1. er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie, agrarische bedrijven, woningen en andere functies);*
- 2. de bestaande infrastructuur moet voldoen en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;*
- d. de wezenlijke kenmerken of waarden zoals aangegeven in de dubbelbestemming 'Waarde - Groene ontwikkelingszone' mag niet significant worden aangetast.*

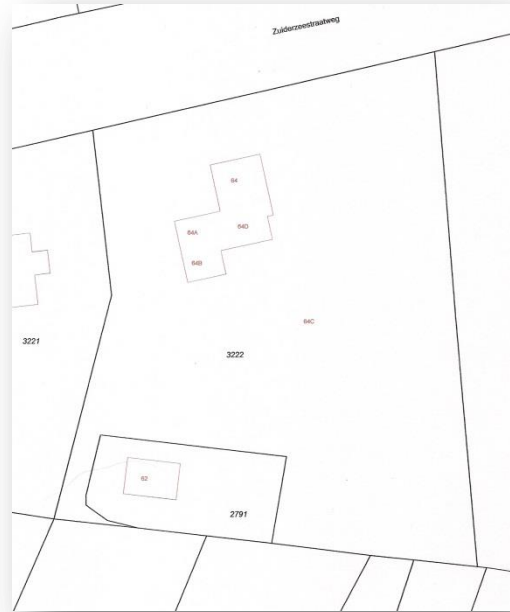
Hoofstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 . Ligging en omvang plangebied

Het perceel Zuiderzeestraatweg 64 is gelegen tussen de kern Hierden en de kern Harderwijk, aan een kleine zijtak van de doorgaande Zuiderzeestraatweg die aansluit op de Zwaluwenweg. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B nr. 3222 en heeft een oppervlakte van 4589 m² . Naast bedrijvigheid(huisnummer 64c), wordt er op het perceel ook gewoond (huisnummers. 64, 64a,64b en 64d).



topografische situatie



kadastrale situatie



luchtfoto Google Earth

2.2. Huidige planologische situatie

Zoals reeds eerder aangegeven is het perceel Zuiderzeestraatweg 64 opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Hierin heeft het de bestemming B(Bedrijf) met als dubbelbestemming 'archeologische waarde' (zie hoofdstuk 4.2.). Bij rechte zijn een metaalbedrijf, ijzerhandel en caravanstalling toegestaan. In hoofdstuk 5.2, paragraaf 5.2.1. van de bij deze bestemming behorende bouwregels wordt gesteld dat de toegestane oppervlakte per genoemde functie 320 m² mag bedragen voor het metaalbedrijf, 85 m² voor de ijzerhandel en 242 m² voor de caravanstalling. Bij deze oppervlakten zijn niet de eventuele bedrijfswoningen geteld. Er mag dus totaal 647 m² bebouwing in gebruik zijn voor een bedrijfsfunctie.



Detail verbeelding Zuiderzeestraatweg 64, Hierden

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Het plan

Johan Bruijnes Dienstverlening is een lokaal/ regionaal werkend bedrijf (eenmanszaak) dat altijd gevestigd is geweest in de omgeving van Hierden. Het bedrijf verricht werkzaamheden op het gebied van tuinaanleg, klein grondverzet, beschoeiingen, boomverwijdering, bestratingen en zwembadaanleg. Het bedrijf heeft een dermate bedrijfsoppervlakte dat te groot is voor een doorsnee huisperceel, maar te klein voor een regulier bedrijventerrein. In aard en omvang sluit het dus goed aan bij de thans aanwezige kleinschalige bedrijven. Johan Bruijnes Dienstverlening gaat het terrein overigens **alleen** gebruiken voor opslag van materialen, apparatuur en werktuigen.

3.2. Realisatie van het plan

Zoals in de inleiding gezegd werd is het bedrijf al een half jaar gevestigd op de locatie Zuiderzeestraatweg 64, maar is de verdere invulling/uitrol in verband met de thans lopende aanschrijvings- c.q. legaliseringsprocedure even op een laag pitje gezet.

3.3. Aanwezige functies en hun uitstraling

Het perceel Zuiderzeestraatweg 64 wordt momenteel gebruikt voor een drietal activiteiten/functies: een metaalbedrijf, een ijzerhandel en een loods die incidenteel gebruikt wordt voor het stallen van caravans en campers.

De verhuurder heeft in 2015 het huurcontract met het metaalbedrijf (Zwerus) aangepast waardoor er ca. 600m² grotendeels onbebouwde ruimte vrij kwam voor een alternatieve, nieuwe functie. Bij de opruimoperatie die hieraan vooraf ging is ca. 10 ton(!) ijzer afgevoerd naar elders. Daarnaast wordt de caravanstalling niet-of nauwelijks gebruikt. De huidige huurder komt af en toe in de avonduren langs, maar er is geen sprake (meer) van structurele seizoenstalling o.i.d. Johan Bruijnes Dienstverlening wil graag gebruik maken van het vrijkomen van de hiervoor genoemde 600 m² ruimte voor zijn bedrijfsactiviteiten.

De woningen Zuiderzeestraat 52 en 62 zijn binnen de milieuzone van het perceel Zuiderzeestraatweg 64 gesitueerd. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.5.

3.4. Motivatie nieuwe functie

In hoofdstuk 3.1 werd toegelicht welke werkzaamheden Johan Bruijnes Dienstverlening verricht- en zal blijven verrichten. Werkzaamheden die in hoofdopzet passen binnen de civiele- en bouwkundige aannemerij. Activiteiten die ook passen binnen de functieomschrijvingen/ bandbreedte plantsoendiensten/ hoveniersbedrijven SBI Code 2008/16, en Aannemersbedrijven met werkplaats SBI Code 2008/ 41,42 en 43). *Bron: Staat van bedrijven bestemmingsplan Buitengebied 2014; bijlage 2.* Zie ook hoofdstuk 4.5., aspect Milieuzonering. Daarnaast zijn de beoogde activiteiten van een dermate schaalniveau dat deze op goede wijze in te passen zijn in een menggebiedje waarom het hier gaat.

3.5. Ruimtelijke inpassing nieuwe functie

In paragraaf 3.3. werd aangegeven dat Johan Bruijnes Dienstverlening ca. 600 m² van de vrijkomende ruimte wil gebruiken voor zijn bedrijfsactiviteiten. Voor een deel zal dit opslag zijn in stellingen (zie foto op pagina 10), voor een deel berging/opslag in bestaande opstallen die momenteel leeg staan, en voor een deel in depots (zand/grint/aarde). Er hoeft **niets** gebouwd te worden.

Uit overleg met direct omwonenden (bewoners Zuiderzeestraatweg 62 en 58)is echter gebleken dat geluid(soverlast) en beeldkwaliteit een zeer grote rol spelen bij deze kwestie. Met name het aangrenzende metaalverwerkingsbedrijf TvD is hiervan de grootste veroorzaker. De bewoner van het perceel Zuiderzeestraatweg 62 zou al zeer gebaat zijn, als haar vrije uitzicht in noordelijke richting gegarandeerd kan worden. Op zich is dit zeer eenvoudig op te lossen. Met de bewoner(s) van het perceel Zuiderzeestraatweg 52 is nog niet gesproken, maar hier zullen de hiervoor genoemde aspecten ook een belangrijke rol spelen.

Ten behoeve van de bewoner op huisnummer 58 ligt de kwestie iets gecompliceerder. In overleg met haar is door architectenbureau VOAD uit Apeldoorn een afdakconstructie ontworpen die naast een afschermdende werking tevens een geluids-reducerende functie zal hebben, waardoor de geluidsoverlast aanmerkelijk zal verminderen en de beeldkwaliteit zal verbeteren.

Het ontwerp voor deze constructie is op 30 maart 2016 reeds positief beoordeeld door de Welstandscommissie van de gemeente Harderwijk. Het ontwerp treft u aan als bijlage 2 in deze ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 4: Onderzoek

4.1. provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Het perceel Zuiderzeestraatweg 64 is gelegen binnen het Deelgebied Noord Veluwe van de Omgevingsvisie Gelderland 2015 (voorheen streekplan Gelderland). Op het schaalniveau van het thans voorliggende plan zijn hierin geen randvoorwaarden en restricties te noemen die strijdig zijn met het beoogde plan. Regionaal gezien bestaat er geen visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van Harderwijk e.o.

Ook in de Structuurvisie Harderwijk 2013 (vastgesteld in 2012) wordt weinig aandacht geschonken aan deze materie, zij het dat uiteraard sterk gepromoot wordt bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen en in de directe nabijheid van de grote transportassen te situeren. Tenslotte het in 2014 vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied 2014 (zie hoofdstuk 2.2.). Dit plan kent een strikt consoliderend karakter en biedt weinig ontwikkelingsmogelijkheden. Herontwikkeling/ functiewijziging zoals thans aan de orde kan alleen op basis van de in dit plan onder artikel 5.4. opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

4.2. Monumenten, Cultuurhistorie en Archeologie

Op- of rond het perceel Zuiderzeestraatweg 64 bevinden zich geen gemeentelijke- en/of rijksmonumenten.(bron: Lijst van Rijks en gemeentelijke Monumenten in de gemeente Harderwijk). Verder heeft het perceel Zuiderzeestraatweg 64 geen cultuurhistorische waarde, en is na verloop van tijd ontstaan vanuit een langs de Zuiderzeestraatweg gelegen smederij.

De locatie is wel gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie uitsnede archeologische beleidskaart dd 18-7-2011). Omdat de beoogde functiewijziging echter op geen enkele wijze grond verstorende gevolgen zal hebben, er niet gebouwd, en de bodem niet- of niet dieper dan 30 cm geroerd zal worden is archeologische voor- onderzoek niet noodzakelijk.

Een uitzondering hierop kan zijn de plaatsing van de voorgestelde afdakconstructie (zie 3.5). Deze wordt opgericht op 10 betonpoeren die ter plaatse gestort zullen worden. Naar verwachting zullen deze poeren op 0.60- MV geplaatst worden.

Uitsnede Archeologische Beleidskaart gemeente Harderwijk
2011

Kleur rose = hoge archeologische verwachtingswaarde



4.3 Flora- en Faunaonderzoek

Het perceel Zuiderzeestraatweg 64 is al jarenlang vrijwel geheel in gebruik voor bedrijfsactiviteiten, en dit zal door de beoogde wijziging zo blijven. Gelet op deze situatie zal er dus geen verstoring van flora en fauna plaats vinden. Door de bouw van de geplande afscherpende constructie (zie 3.5.) zullen de kansen voor de fauna zelfs toenemen (nestelmogelijkheid boerenzwaluwen).

4.4. Waterparagraaf

Op 25 januari 2016 is het plan/ voornemen voor advies voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Hieruit bleek dat het plan, vanuit de waterhuishouding gezien, beperkt van belang is (dossiercode 20160125-10-12322). De motivatie daarvoor is dat dat plannen zonder nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks- tot geen effect hebben op de waterhuishouding. De rapportage van het Waterschap is als bijlage 3 in deze onderbouwing opgenomen.

4.5. Milieuaspecten; Bodem, Geluid, Luchtkwaliteit, Externe veiligheid en Milieuzonering

Bodem: de planlocatie heeft altijd gediend als opslagplaats voor ijzer en staal van het aangrenzende metaalbedrijf Zwerus. Zoals al aangegeven werd in hoofdstuk 3.3. is dit materiaal in 2015 naar elders afgevoerd. Verder was de bodem van de locatie al voorzien van beton Stelconplaten, waarop de beoogde bedrijfsvoering van Johan Bruijnes Dienstverlening gecontinueerd zal worden. Of er vóór de aanleg van de Stelconverharding bodemverontreiniging aanwezig was, is onbekend. De locatie staat wel aangegeven op de Asbestsaneringskaart van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 als plek met een grote kans op aanwezigheid van asbest.

Omdat er echter geen bouwactiviteiten plaats zullen vinden, en/of de bodem geroerd zal worden, wordt nader onderzoek voor nu niet noodzakelijk geacht. Mocht dit toch gewenst zijn, dan kan dit alsnog uitgevoerd worden.

Geluid: De planlocatie ligt ca. 55 meter verwijderd van de doorgaande Zuiderzeestraatweg (gemeten vanaf de wegas tot hart planlocatie), dus binnen de hier geldende aandachtszone van 250 m. Omdat het hier echter gaat om een bedrijfslocatie, dus geen geluidgevoelige bestemming gaat, is er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd op het gebied van de Wet Geluidhinder. De beoogde activiteiten op de locaties zelf zullen minimaal geluidsoverlast veroorzaken. Het zal daarbij gaan om incidentele laad- en losbewegingen aan het begin en eind van een werkdag. Voor geluidhinder op basis van de Wet Milieubeheer zie het aspect Milieuzonering verder op in dit hoofdstuk.

Luchtkwaliteit: de voorgestelde activiteiten zullen geen negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid: de voorgestelde activiteiten liggen binnen een aandachtszone waar de externe veiligheid in het geding is. Het gaat daarbij om een aantal bedrijven en de spoorlijn Zwolle - Amersfoort . Hiervoor geldt een invloedsgebied van 4000 meter conform Bevt), en ligt op ongeveer 1250 m. van de spoorlijn. Op het kaartje op pagina 9 worden deze bedrijven en de spoorlijn aangegeven t.o.v. het perceel Zuiderzeestraat 64.

Externe veiligheid: situering bedrijven en

Spoorlijn Zwolle Amersfoort t.o.v. perceel

Zuiderzeestraatweg 64

Door de situering van de spoorlijn op meer dan 200 m. van het perceel Zuiderzeestraatweg 64 bestaat er een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico. Daarnaast kan overwogen worden- gezien de ligging van het perceel t.o.v. woningen- een beleid/planregel op te stellen die de bedrijfsmatige activiteiten zodanig beperken dat er geen risicovolle inrichting kan ontstaan (zie ook bijlage 5).

Het hierna toe te lichten aspect Milieuzonering geeft hiervoor overigens ook al de nodige borging.

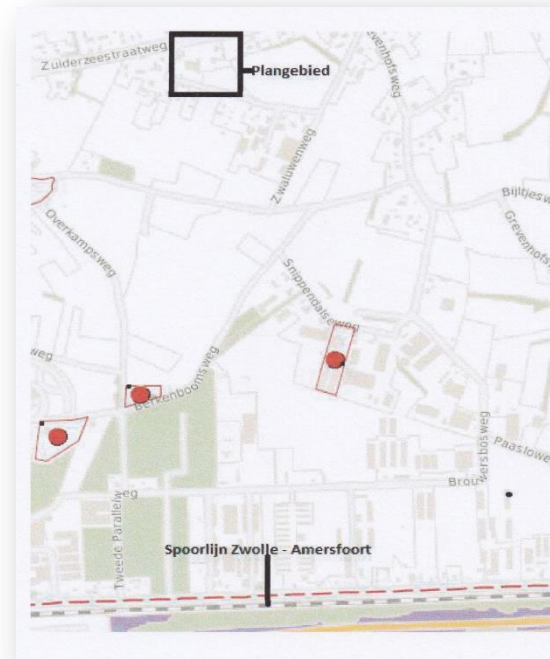
Voor beoordeling en sturing van het aspect Externe veiligheid dient het toetsingskader externe veiligheid gehanteerd te worden. Deze is als bijlage 4 opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Milieuzonering: De bedrijfsactiviteiten van Johan Bruijnes Dienstverlening vallen binnen de civiele- en bouwkundige aannemerij. Activiteiten die ook passen binnen de functieomschrijvingen/ bandbreedte plantsoendiensten/hoveniersbedrijven SBI Code 2008/16, en Aannemersbedrijven met werkplaats SBI Code 2008/ 41,42 en 43). Beide categorieën passen binnen de categorie 2 van de Staat van Bedrijven van het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2014.

De woningen Zuiderzeestraatweg 62 en 64, 64a, 64b, 52 en 62 liggen binnen de genoemde afstandscriteria v.w.b. geur, geluid (30 m.) , stof en veiligheid (10m.). De woningen onder huisnummer 64 vallen echter onder de bedrijfsbestemming, zodat zij als bedrijfsobjecten gezien kunnen worden. De woningen Zuiderzeestraatweg 52 en 62 hebben een woonbestemming, maar omdat deze ook al aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van het geldend bestemmingsplan moet dit als gegeven beschouwd worden. De toen aanwezige belendende bedrijfsbestemming was blijkbaar toen ook geen aanleiding sanerend te gaan bestemmen.

Ten aanzien van het aspect stof en/of aantasting van de privacy van het perceel Zuiderzeestraatweg 62 zou- indien de bewoner dit wenst- overwogen kunnen worden de daar aanwezige bulkopslag van zand, grint, e.d. af te dekken, en een passende en afschermende erfafscheiding aan de noordzijde op te richten.

Situatie overgang naar perceel Zuiderzeestraatweg 62



4.6 Kabels en leidingen

Op de locatie Zuiderzeestraatweg 64 is op een gedeelte van het perceel een zakelijk recht gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringen Wet Privaatrecht t.a.v. legging van kabels en leidingen. Liander Infra Oost NV is hiervoor de gerechtigde. (bron: Kadaster 18-01-2016). Omdat er verder niet gebouwd zal worden is verder onderzoek niet relevant.

4.7. Verkeer en Parkeren

Het 'uitwegen' van bedrijfsverkeer zal rechtstreeks plaatsvinden op de doorgaande Zuiderzeestraatweg. Dit zal voornamelijk plaatsvinden aan het begin en eind van een werkdag. Verder zal de locatie Zuiderzeestraatweg 64c uitsluitend gebruikt worden voor de opslag van materialen, werktuigen, gereedschappen en het stallen van voertuigen waaronder een kleine shovel, vrachtwagen en tandemasser. Deze zullen zoveel mogelijk gestald worden in bestaande opstallen en stellingen (zie onderstaande foto).

opslag materialen en werktuigen
in stellingen



4.8. Duurzaam bouwen

Alle materialen die gebruikt worden bij de (verdere) inrichting van de locatie Zuiderzeestraatweg 64 zullen een duurzaam karakter hebben (staal, beton en eventueel baksteen)

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt geheel voor rekening en risico uitgevoerd door Johan Bruijnes Dienstverlening te Hierden.

VANGRAIL Advisering en Coaching

Februari/ April /Mei 2016