

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw loods Emopad 31 in Geldrop



Luchtfoto perceel Emopad 31

Inleiding

Op 27 juni 2013 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een bedrijfsloods op het perceel Emopad 31 in Geldrop. Emopad 31 is gelegen op bedrijventerrein Emopad. Het perceel wordt aan 3 zijden begrensd door andere bedrijfspercelen en aan de voorzijde door de doorgaande weg 'Emopad'.

Hieronder wordt het bouwplan eerst getoetst aan het bestemmingsplan en beoordeeld welke ruimtelijke procedure gevolgd dient te worden (+ juridisch en stedenbouwkundig afwegingskader). Vervolgens is gekeken naar relevante beleidsaspecten op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Tenslotte zijn alle relevante ruimtelijke aspecten langsgelopen om te beoordelen of er planologische belemmeringen aanwezig zijn.

Bestemmingsplan

Het perceel is in bestemmingsplan "Woongebieden Zuid West Geldrop" bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden'. Het gebruik van het aangevraagde bouwwerk is niet in strijd met de doeleinden van deze bestemming. Het vergroten van de bebouwde oppervlakte van 709m² naar 866m² is direct toegestaan. Ook de bouw- en goothoogte en oppervlakte van de bebouwing zijn niet in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. De enige strijdigheid is gelegen in het feit dat de voorgevel van de loods niet gelegen is in de voorgevelrooilijn of maximaal 3m achter de voorgevelrooilijn. De situering van de nieuwe loods komt er echter nagenoeg overeen met de bestaande loods.

Procedure

Medewerking kan verleend worden door middel van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van de (bouwvoorschriften) van het bestemmingsplan. Een binnenplanse bevoegdheid is niet opgenomen in het bestemmingsplan en ook valt het gebouw niet in één van de categorieën als genoemd in bijlage 2 van artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (beperkte buitenplanse afwijking).

Dit betekent dat alleen medewerking verleend kan worden op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingbesluit).

Afwegingskader (juridisch / stedenbouw)

Het lijkt erop dat met deze voorgevellijn en het bijbehorende bouwvoorschrift onvoldoende naar de feitelijke situatie is gekeken. Ook andere bedrijfspercelen aan het Emopad zijn vaak redelijk diep op het perceel geplaatst en voldoen ook niet aan het geldende bouwvoorschrift.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt geen wensbeeld om de bedrijfsbebouwing aan het Emopad naar voren te halen. Ook stedenbouwkundig wordt dit thans niet als gewenst geacht. Verkeerstechnisch wordt het juist als gewenst beschouwd, omdat hierdoor de verkeersbewegingen, die bij een containertransportbedrijf horen voornamelijk op eigen terrein plaatsvinden en niet op de openbare weg.

Verder is er, stedenbouwkundig gezien, sprake van een krommende voorgevellijn, zodat het al bijna onmogelijk is om het bedrijfsgebouw precies in de voorgevellijn te zetten of dit beperkt te houden tot 3m, tenzij de hele voorgevel van deze kromming wordt voorzien. Ook andere bedrijfspanden zijn aan deze zijde van het Emopad ver uit de aangegeven voorgevellijn gesitueerd.

Vanuit juridisch en stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking aan het bouwplan worden verleend.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan wordt niet vastgesteld. Dit is voor deze aanvraag geen verplichting.

Beleid Rijk en Provincie

Het beleid van de hogere overheden is gericht op zuinig ruimtegebruik. Veel ruimte om bestaande bedrijventerreinen nog uit te breiden of om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen is er niet. Dit betekent dat de ruimte die op bedrijventerreinen nog beschikbaar is ook echt zo veel mogelijk door bedrijven benut moet worden. Allereerst moet gekeken worden naar de mogelijkheden die deze terreinen nog bieden, voordat verder gekeken wordt. Het betreffende perceel is gelegen op het bedrijventerrein en is ook als zodanig bestemd. Het is dan ook niet meer dan logisch om op dit perceel te zoeken naar de ruimte en mogelijkheden voor het bestaande bedrijf. Ook is het logisch dat de loods op enige afstand van de openbare weg wordt gesitueerd, zodat er nog de nodige manoeuvreerruimte op eigen perceel aanwezig is voor de vrachtwagens. Het beleid van hogere overheden rechtvaardigt in dit geval het verlenen van medewerking aan het bouwplan.

Gemeentelijk beleid

In het algemeen geldt dat bedrijventerreinen gereserveerd zijn voor bedrijven en ontwikkelingen die hierbij aansluiten. Bedrijven die gevestigd zijn, krijgen, voor zover dit niet stuit op andere belemmeringen, de ruimte om zich te ontwikkelen en binnen een bepaalde marge uit te breiden. In dit geval is beoordeeld dat uitbreidingsruimte (van enkel de bebouwing) geboden kan worden.

Overige aspecten

Wet milieubeheer

Een melding voor het nieuwe gebouw en de bijbehorende activiteiten is op 17 juli 2013 ingediend en geaccepteerd. Het Activiteitenbesluit is op het bedrijf van toepassing en op 31 juli 2013 is de melding gepubliceerd. Hierop zijn geen reactie ingediend. De bedrijfsvoering zal moeten voldoen aan de algemene regels van het activiteitenbesluit.

Archeologie



 Categorie 3: Gebied met hoge verwachting

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m.

Aangezien een gedeelte van de bestaande vloer intact blijft, bedraagt de verstoring van de bodem (dieper dan 60 cm) minder dan 500 m². Op één van de bijlagen wordt dit ook weergegeven. Hierdoor is er geen archeologisch onderzoek nodig. Wel kan er uiteindelijk sloop alsnog blijken dat de hele vloer moet worden gesloopt, waarbij wel de toegestane maat van 500m² wordt overschreden. In een dergelijk geval zal alsnog een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Ook dient dan overleg op te worden genomen met de heemkundekring om de situatie ter plaatse te beoordelen. Deze afspraak komt ook terug op de vergunningstekening.

Bodem

In het bodeminformatiesysteem staat vermeld dat in april/augustus 1990 2 ondergrondse brandstoftanks zijn verwijderd. Hierbij is een kleine verontreiniging nabij het vulpunt aangetroffen. Verder informatie ontbreekt.

Externe veiligheid

Van opslag van gevaarlijke stoffen op het perceel is geen sprake. Het betreft slechts een lichte industriefunctie (containertransport). Gelet op de ligging nabij het spoor (minder dan 200m) wordt wel als voorwaarde gesteld dat er een centraal afsluitbare ventilatie moet worden aangebracht. Op de vergunningstekening is dit inmiddels aangegeven, zodat één en ander nu wel voldoet aan eisen vanuit externe veiligheid.

Geluid

Geluidsgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen in de nabijheid van het bedrijf. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor het verlenen van medewerking.

Luchtkwaliteit

De zeer beperkte uitbreiding van de bebouwing draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Verkeer

Bestendiging van de bestaande situatie met een groot voorterrein zorgt voor de nodige manoeuvreerruimte, waardoor de overlast voor het doorgaande verkeer op het Emopad tot een minimum wordt beperkt.

Flora en fauna

Sloop en nieuwbouw van bedrijfspand is voor beschermde flora en fauna nauwelijks relevant. Ook de kans op aanwezigheid van vleermuizen, gelet op de ligging van het bedrijfspand midden op een bedrijventerrein, zonder hoog opgaand groen in de nabije omgeving, is erg klein. Er is geen nader onderzoek nodig.

Water

Het perceel ligt in het gebied van waterschap De Dommel. Er is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij de bebouwde oppervlakte beperkt toeneemt. Gelet op de al aanwezige verharding kan worden gesteld dat het een waterneutrale ontwikkeling gaat. Bij de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van een gescheiden rioolsysteem, waarbij dit wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Cultuurhistorie

Het oude bedrijfspand is gebouwd in 1966 en vertegenwoordigt geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Het pand is niet beschreven op de cultuurhistorische kaart.

Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voldaan is aan alle relevante ruimtelijke aspecten. Deze zijn deels verwerkt in de te verlenen omgevingsvergunning.

Procedure

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 1 november 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Zienswijzen zijn in deze periode niet ingediend.

23 december 2013