

Ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van 3 bloemsilo's en een strooptank bij Peijnenburg, Nieuwendijk 65 in Geldrop.

Inleiding

Koninklijke Peijnenburg wil de ontbijtkoekbakkerij in Geldrop verder optimaliseren met het oog op de toekomst. Onderdeel hiervan is het oprichten van een drietal bloemsilo's en een strooptank op een nieuwe locatie (verder: silo's).

Deels is dit ter vervanging van de bestaande silo's.



Bestemmingsplan

De aangevraagde silo's passen niet binnen de voorschriften (regels) van het geldende bestemmingsplan "Centrum Geldrop". De silo's zijn 10 meter hoog en aan te merken als bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' laat rechtstreeks bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 4 meter toe.

Procedure

Medewerking kan verleend worden door middel van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Het bouwwerk valt 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 (uitgebreide procedure).

Medewerking op grond van dit artikel kan alleen verleend worden als de aanvraag past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en als een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

Vooroverleg is verplicht met die diensten van het rijk, provincie en waterschap, van wie belangen in de aanvraag betrokken zijn. De belangen van het rijk, de provincie en het waterschap zijn niet in het geding. Vooroverleg is daarom in dit geval achterwege gebleven.

Wel is het voornemen voor dit bouwplan gepubliceerd op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening en wordt het ontwerp-besluit gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd.

Afweging belangen

De planologische bezwaren tegen dit bouwplan zijn zo beperkt dat deze niet opwegen tegen het economisch belang van het bedrijf om ook in de toekomst winstgevend te kunnen blijven produceren. Optimalisatie van het terrein en de bebouwing, waar het plaatsen van de silo's onderdeel van is, is noodzakelijk om dit doel te kunnen bereiken.

Omdat het plaatsen van de silo's de belangen van omwonenden niet of nauwelijks schaadt, kan medewerking worden verleend aan de aanvraag.

Toetsing aan planologische aspecten

Stedenbouw

De silo's worden centraal geplaatst. Uiteraard bestaat vanuit omliggende woningen zicht op de silo's, aangezien deze hoger zijn dan de bedrijfsgebouwen. De centrale plaatsing, te midden van bestaande bebouwing, zorgt ervoor dat dit zicht zoveel mogelijk beperkt wordt. Het terrein van Peijnenburg is volledig ingericht op en gevuld met bedrijfsbebouwing. De silo's vormen dan ook geen gebiedsvreemde bebouwing. Tot een onaanvaardbare verstoring van het stedenbouwkundige beeld in de omgeving leidt het oprichten van de silo's niet.

Wet milieubeheer

De bedrijfsactiviteiten zijn rechtstreeks toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

Op dit moment beschikt het bedrijf over een geldende milieuvergunning.

Bij het verlenen van deze milieuvergunning is getoetst of dit onevenredig nadelige milieueffecten tot gevolg heeft. Dat blijkt niet het geval. Onder andere waterinname, afvalwaterlozing, geureffecten op de omgeving, ontstaan van afvalstoffen en risico op bodemverontreiniging zijn hierin geregeld.

De productie blijft, ook na realisatie van de silo's, binnen de grenzen van de geldende milieuvergunning. Het oprichten van de silo's heeft geen onevenredig nadelige milieueffecten voor omwonenden.

Archeologie en bodem

Het perceel is deels gelegen in een gebied met middelhoge archeologische verwachting en deels in een gebied met archeologische waarde. Het gebied met archeologische waarde is uiteraard het gebied waar de strengste eisen gelden. Archeologisch onderzoek is hier bij ontwikkelingen vereist als het gaat om een projectgebied van meer dan 100 m². Deze oppervlakte wordt niet gehaald. Alleen al op basis van deze constatering kan onderzoek daarom achterwege blijven.

De silo's worden bovendien geplaatst op al verhard gebied. Mochten er al archeologische waarden aanwezig zijn, dan kunnen deze niet worden verstoord. De afwezigheid van een onderzoeksverplichting en het gegeven dat het bestemmingsplan al op het hele terrein bebouwing rechtstreeks toelaat, maakt dat het gebied vrijgegeven kan worden voor de gewenste ontwikkeling.

Het gebruik van het perceel wijzigt niet. Er is voor het afwijkend gebruik van het bestemmingsplan dan ook geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De gebouwen van het bedrijf zelf of gebouwen in de omgeving vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarde. Aantasting hiervan kan logischerwijze dan ook niet plaatsvinden. Ook van aantasting van andere cultuurhistorische waarden in de omgeving is geen sprake.

Externe veiligheid

Het plaatsen van de silo's leidt niet tot een wijziging van de activiteiten, aanwezigheid van personeel of van andere omstandigheden waardoor externe veiligheid in het geding zou komen.

Van opslag van gevaarlijke stoffen is geen sprake (enkel bloem en stroop). Ook is het bedrijf niet gelegen binnen een risicocontour van andere bedrijven. Externe veiligheid vormt al met al geen belemmering voor het verlenen van de gevraagde vergunning.

Flora en fauna

Het bedrijfsterrein is volledig verhard en voor het grootste deel bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken. Het terrein is geen leefgebied voor kwetsbare soorten en deze kunnen dus logischerwijze ook niet worden verstoord.

Geluid

Het plaatsen van de silo's zorgt niet voor een toename van geluid op de omgeving. De bebouwing voldoet daarmee vanuit het oogpunt van geluid aan de voorschriften van de milieuvergunning en zorgt niet voor onaanvaardbare geluidsoverlast.

Verkeer en parkeren

Het oprichten van de silo's heeft tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen afneemt. Doordat de capaciteit toeneemt, is minder vaak aanvoer nodig. Een grotere parkeerbehoefte ontstaat niet door dit bouwplan. Wat dit aspect betreft verandert er niets aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt.

Water

De verharding van de oppervlakte neemt niet toe door de realisatie van de silo's. Wat betreft hemelwaterafvoer verandert er niets ten opzichte van de bestaande situatie.

Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt voor eigen rekening en risico van het bedrijf gerealiseerd. De silo's zijn niet aan te merken als bouwwerk in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een exploitatieplan niet hoeft te worden opgesteld.

Conclusie

Het verlenen van medewerking is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt verder dat geen planologische belemmeringen bestaan tegen het verlenen van medewerking.

Geldrop-Mierlo

11 september 2012