

Zienswijzenverslag projectbesluit vestiging handelsonderneming in aanhangwagens op het perceel Molenstraat 139
3 juli 2012

1. Inleiding

Het projectbesluit voorziet in de juridisch planologische regeling om de vestiging van een handelsonderneming in aanhangwagens op het perceel Molenstraat 139 te Helden mogelijk te maken. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Helden, sectie V, nummer 241.

Procedure

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.10 en 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpprojectbesluit van 12 januari 2012 tot en met 22 februari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In de navolgende paragraaf wordt een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording gegeven. Aangezien de twee ingediende zienswijzen identiek zijn, wordt in dit verslag volstaan met een gecombineerde beantwoording van zienswijzen.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1: Arag rechtsbijstand, mw B. Smit, namens besloten vennootschap Steeghs Helden B.V., alsmede de heer J. Steeghs.
Reclamant 2: H.G.G. Wilms, Molenstraat 124, 5988 NT te Helden

Samenvatting:

- a. Reclamant vraagt zich af of de juiste procedure wordt gevolgd. Dateert de aanvraag van voor 1 oktober 2010? Reclamant verzoekt om een kopie van de aanvraag. Tevens verzoekt reclamant om een kopie van het delegatiebesluit van projectbesluiten.
- b. De ontwikkeling is in strijd met het contourenbeleid Limburg. Reclamant kan zich niet vinden in de stelling dat, omdat er geen sprake zou zijn van nieuwbouw, het contourenbeleid niet van toepassing zou zijn. Daarnaast wordt in de POL-herziening op onderdelen gesteld dat de belangrijkste voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten de rode contouren, het realiseren van kwaliteit is. Ten onrechte is geen aandacht besteed aan voornoemde verplichtingen.
- c. Reclamant is van mening dat door het meewerken aan onderhavige ontwikkeling, het voorkomen van verdere verstening niet is gewaarborgd. Volgens reclamant gaat de ontwikkeling ten koste van een bestaande loods bij een woning en is het niet onaannemelijk dat er nog steeds behoefte bestaat aan opslagruimte bij de woning.
- d. Volgens reclamant is de conclusie dat er geen sprake is van strijd met het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, zonder deugdelijke grondslag getrokken. Er wordt uitgegaan van de verkeerde veronderstelling dat de vestiging van de aanhangerhandel de waarde van het omliggende landschap niet zou aantasten. De komst van de aanhangerhandel heeft wel degelijk invloed op de omgeving. Er is sprake van een intensiever gebruik dan bij wonen, er is sprake van bedrijvigheid en verkeersaantrekkende werking.
- e. Reclamant is van mening dat er onvoldoende is gemotiveerd welke redenen het noodzakelijk maken om medewerking te verlenen aan de vestiging van de aanhangerhandel, terwijl in het vigerende bestemmingsplan het gebruik van het perceel voor detailhandel expliciet is verboden.
- f. Onderhavige ontwikkeling past niet binnen de doelstellingen van de Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende Agrarische bebouwing. Er is geen sprake van vrijkomende bebouwing en er wordt geen bebouwing gesloopt.

- g. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt niet of verhuur van aanhangwagens onder het beoogde gebruik valt. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er ook sprake zal zijn van de stalling van aanhangwagens. Bij beide vormen van gebruik dient volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering een afstand van minimaal 50 meter in acht te worden genomen.
- h. Reclamant stelt dat er onjuiste planologische conclusies worden getrokken aan de omstandigheid dat de aanhangerhandel via internet verloopt. Het effect en de inbreuk op de omgeving blijft identiek aan een aanhangbedrijf waarbij de reserveringen telefonisch worden gemaakt. De conclusie in het ontwerp besluit dat de onderhavige ontwikkeling niet leidt tot verkeersaantrekkende werking is onjuist. Gelet op het uitgangspunt dat geen sprake mag zijn van een verkeersaantrekkende werking, had niet meegewerkt mogen worden aan de verruiming van de gebruiksmogelijkheden op deze locatie.
- i. Het toegestane aantal aanhangwagens dat op het perceel gestald mag worden is niet eenduidig. In de voorwaarden wordt aangegeven dat er maximaal vijf zijn toegestaan. Echter in het ontwerp besluit wordt gesproken over twintig aanhangers. Reclamant acht de aanwezigheid van twintig aanhangwagens op de omgeving een te grote inbreuk op de omgeving. Bovendien past de mogelijkheid om twintig aanhangwagens te mogen stallen niet bij het uitgangspunt dat de bedrijfsactiviteit nauwelijks zichtbaar mag zijn.
- j. De landschappelijke inpassing is onvoldoende gewaarborgd. Er is niet bepaald hoe groot, hoe lang, op welke locatie en wanneer de haag moet worden aangeplant.
- k. Reclamant stelt dat de locatie niet geschikt is voor onderhavige ontwikkeling, omdat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat bij groei van het bedrijf, het bedrijf moet worden verplaatst naar een industrieterrein. Bovendien vraagt reclamant zich af hoe getoetst wordt of er sprake is van groei.

Reactie:

Ad a.: De formele aanvraag is op 13 maart 2009 ingediend en derhalve is de Wet ruimtelijke ordening en niet de Wabo van toepassing. Een kopie van de aanvraag en het delegatiebesluit wordt aan reclamant gezonden.

Ad b.: Bij de beoordeling van de onderhavige ontwikkeling is aansluiting gezocht bij het beleid dat de gemeente hanteert inzake Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB). Ten aanzien van VAB locaties is het contourenbeleid niet van toepassing. Bij hergebruik van vrijkomende bebouwing is de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu niet aan de orde, zolang er geen onbebouwde gebiedsdelen qua bestemming worden omgezet naar bebouwing.

Ad c.: In de regels behorende bij het projectbesluit is een maximale oppervlakte aan bijgebouwen opgenomen. Die maximale oppervlakte is gelijk aan de oppervlakte van de bestaande bijgebouwen. Het is derhalve niet toegestaan om meer bijgebouwen op te richten, waarmee verdere versterking wordt tegengegaan.

Ad d.: Gezien de beperkte omvang en het internetkarakter van de aanhangerhandel wordt de waarde van het omliggende landschap niet aangetast. Er is nauwelijks sprake van een verkeersaantrekkende werking, er worden immers slechts 1 vrachtwagen per 5 a 6 weken en circa 10 klanten per week verwacht. In het ontwerp besluit zijn diverse voorwaarden opgenomen om de beperkte omvang te handhaven en aantasting van het omliggende landschap te voorkomen.

- het bedrijf dient landschappelijk ingepast te worden door middel van de aanplant van een haag, zodat de bedrijfsactiviteiten nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg;
- Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- de werkzaamheden mogen alleen in de loods plaatsvinden;
- beperkte reclame-uitingen
- stallen van maximaal twintig aanhangers op het erf;
- indien het bedrijf groeit wordt het verplaatst naar een bedrijventerrein

Ad e.: De vestiging van de aanhangerhandel kan worden aangemerkt als verwant aan de handel in a-b-c-goederen. Een handel die in het algemeen niet past in een kern. Door het internetkarakter en de beperkte omvang van het bedrijf, kan de locatie zodanig gebruikt worden dat dit passend is in een goede ruimtelijke ordening.

Ad f.: Het gaat in onderhavig geval om een voormalige bedrijfslocatie, met een nog aanwezige bedrijfsloods. Om te voorkomen dat de bedrijfsloods verloedert en verpaupert, wordt er hergebruiksmogelijkheden geboden. Hergebruik dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingsmassa en overvloedige bebouwing dient te worden gesloopt. In onderhavig geval wordt alle aanwezige bebouwing gebruikt.

Ad g.: De bedrijfsvoering van de aanhangerhandel bestaat uit de verkoop van aanhangers. Er is geen sprake van verhuur van aanhangwagens. De in de ruimtelijke onderbouwing genoemde stalling van aanhangwagens, betreft de stalling van de te verkopen aanhangwagens. Er vindt geen stalling van aanhangwagens van derden plaats.

Ad h.: Gezien de beperkte omvang en het internetkarakter van de aanhangerhandel is het effect en de inbreuk om de omgeving beperkt. Er is nauwelijks sprake van een verkeersaantrekkende werking, er worden immers slechts 1 vrachtwagen per 5 a 6 weken en circa 10 klanten per week verwacht.

Ad i.: Op het erf zijn maximaal twintig aanhangers toegestaan. Dit aantal is ook opgenomen bij de overwegingen in het ontwerp besluit onder punt 8. Abusievelijk is in het besluit een aantal van vijf aanhangers genoemd. Dit zal worden aangepast naar het toegestane van twintig aanhangers. Om te waarborgen dat de bedrijfsactiviteiten nauwelijks zichtbaar zijn dient de landschappelijke inpassing zodanig te worden vormgegeven dat de bedrijfsactiviteiten afgeschermd zijn vanaf de openbare weg.

Ad j.: In het ontwerp besluit is opgenomen dat aanvrager ten behoeve van de landschappelijke inpassing een haag dient aan te planten rond de locatie Molenstraat 139 en deze in stand dient te houden. De landschappelijke inpassing zodanig dient te worden vormgegeven dat de bedrijfsactiviteiten nauwelijks zichtbaar zijn/afgeschermd zijn vanaf de openbare weg. Daarmee is de landschappelijke inpassing voldoende gewaarborgd.

Ad k.: In de huidige omvang van het bedrijf is het perceel Molenstraat 139 geschikt als bedrijfslocatie. De huidige omvang van het bedrijf is ook in de voorwaarden van het ontwerp besluit en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing opgenomen en wordt ook als zodanig getoetst. Zo mag alleen de bestaande bedrijfsloods worden gebruikt ten behoeve en werkzaamheden en stalling van de aanhangers. Daarnaast is in het ontwerp besluit dat op het erf een maximum van twintig aanhangers gestald mag worden.

3. Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het projectbesluit bij vaststelling aan te passen, conform het gestelde onder 2.1 ad i.