

Buys Ballotstraat nabij 8

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Plangebied	4
2.1 Gebiedsomschrijving	4
2.2 Geldende bestemmingsplan	5
2.3 Beoogde ontwikkeling	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten en omgevingswaarden	9
4.1 Bodem	9
4.2 Milieuzonering	9
4.3 Geluidhinder	9
4.4 Luchtkwaliteit	9
4.5 Externe veiligheid	10
4.6 Ecologie	10
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	10
4.8 Water	10
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 6 Resultaten terinzagelegging	13

Toelichting

Deze toelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen. De toelichting maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 11 januari 2016 heeft initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een bedrijfsgebouw op het perceel Buys Ballotstraat ongenummerd (nabij 8, ook bekend als het voormalige Fortunaterrein) te Winterswijk. Aanleiding is de verplaatsing van een metaalrecyclingbedrijf van de huidige locatie op het bedrijventerrein Dennenoord naar het bedrijventerrein Vèèneslat Zuid.

Het verzoek voorziet in een bouwhoogte van 14,22 meter en is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Fortuna". De bij dit plan behorende regels staan bij recht een maximum bouwhoogte van 10 meter en met toepassing van een binnenplanse afwijking 12 meter toe. Het college is bereid de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen met toepassing van een procedure ex artikel 2.1, eerste lid sub c / art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo.

Op 31 maart 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het afwijken van genoemd bestemmingsplan voor de bouwhoogte van 14,22 meter ten behoeve van een bedrijfsgebouw op genoemde locatie (de zogenaamde verklaring van geen bedenkingen). Als onderdeel van de procedure dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Hierin is een beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging verwoord.

Voorliggende toelichting voorziet hierin, dat wil zeggen de ruimtelijke onderbouwing gaat alleen in op de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied, de situatie en het plan beschreven. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten respectievelijk de toets aan het beleidskader en, voorzover van toepassing, de toets op milieuaspecten en omgevingswaarden. In hoofdstuk 5 en 6 zijn respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van de procedure opgenomen.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Gebiedsomschrijving

Het plangebied betreft het onbebouwde perceel gelegen aan de Buys Ballotstraat (nabij nummer 8) in Winterswijk, ter hoogte van de T-splitsing met de Van Leeuwenhoekweg. Het is gesitueerd op het industrieterrein Vèèneslat en wordt volledig omsloten door bedrijven. De Buys Ballotstraat is bereikbaar via de Wooldseweg. De Wooldseweg scheidt de kom en het buitengebied, dat ten oosten van het plangebied begint. In noordelijke richting sluit de Wooldseweg aan op de Rondweg Zuid (N319). Op onderstaande afbeeldingen is het plangebied met een rode lijn globaal weergegeven.



Ligging plangebied



Plangebied bij benadering

Winterswijk is door de provincie aangewezen als waardevol landschap, de kern Winterswijk en het plangebied zijn hier geen onderdeel van. Op basis van het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in het deelgebied Het Grote Veld, een heideontginningslandschap. De cultuurhistorische waarde van het landschap is gering. Niet alleen is hier de voormalige heide ontgonnen, maar ook zijn de kenmerken van het jonge ontginningslandschap ter plekke niet meer herkenbaar. Het landschap is immers verdicht door de bebouwing van het industrieterrein.

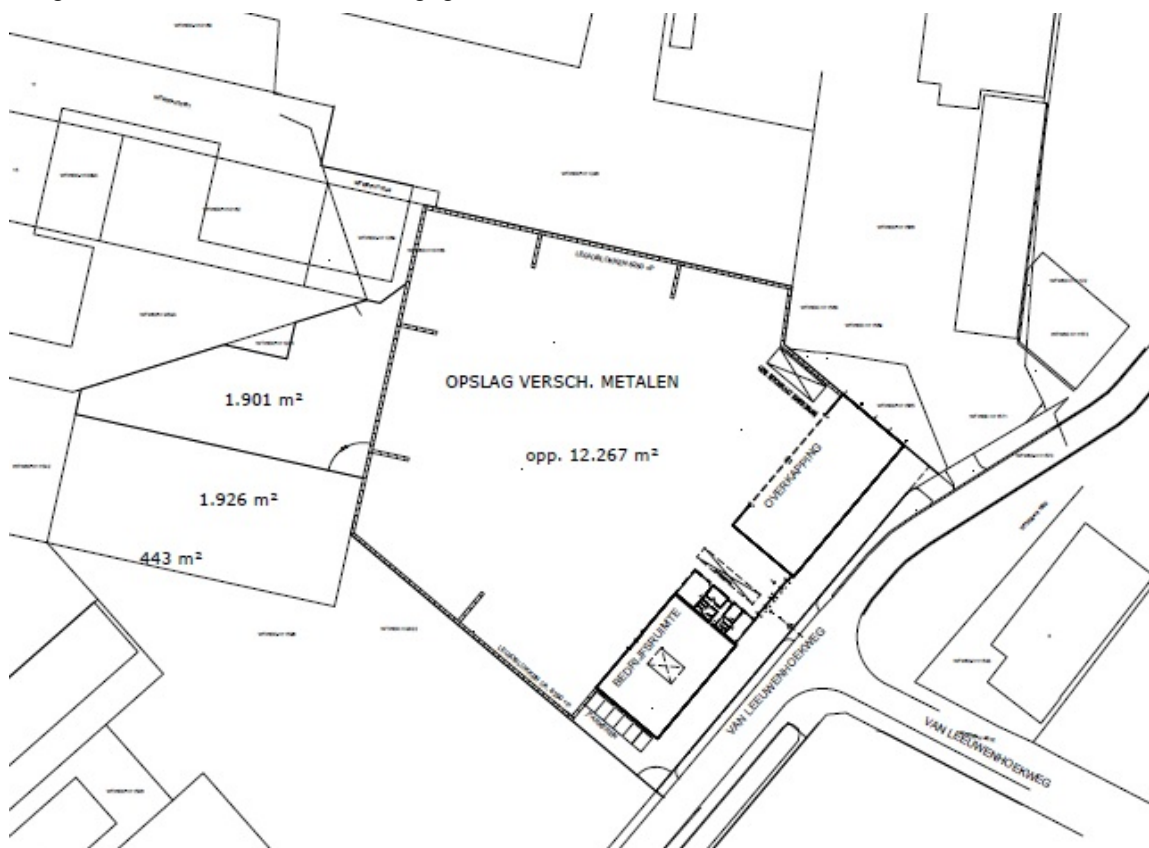
2.2 Geldende bestemmingsplan

Het perceel is in het geldende bestemmingsplan "Fortuna" (vastgesteld 4 november 2009) bestemd als 'Bedrijventerrein'. Op de gronden met deze bestemming is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan die staan vermeld in de categorie 2 t/m 4.2 in bij het bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten. De maximale toegestane bouwhoogte van gebouwen bedraagt 10 meter. Een metaalrecyclingbedrijf is op basis van de bij het bestemmingsplan behorende regels toegestaan. De bouwhoogte van 14,22 meter is hiermee in strijd.

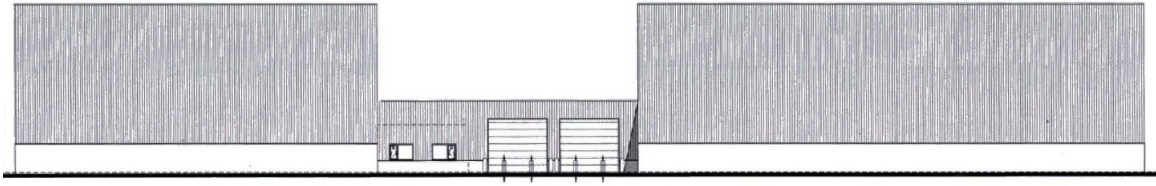
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid af te wijken van de maximale toegestane bouwhoogte tot 12 meter. Dit is niet toereikend voor de beoogde ontwikkeling. Medewerking geschiedt op basis van een buitenplanse afwijking.

2.3 Beoogde ontwikkeling

Het verzoek betreft de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van een metaalrecyclingbedrijf. Op het terrein wordt metaal opgeslagen en verwerkt. Het verwerken vindt hoofdzakelijk plaats in de loodsen met behulp van kranen. Het is vanwege deze kranen dat de bouwhoogte nodig is om de gewenste bedrijfsactiviteiten te kunnen uitvoeren. Op onderstaande afbeeldingen zijn respectievelijk de situering van de nieuwbouw en het aanzicht van de nieuwbouw weergegeven.



Situering nieuwbouw



Aangezicht nieuwbouw

Vanuit stedenbouwkundig opzicht is het afwijken van de maximum bouwhoogte in beginsel niet wenselijk. Hoge bebouwing in combinatie met een industriële uitstraling passen niet in het kleinschalige landschap van Winterswijk.

Van belang is dat economische dragers zich kunnen vestigen in Winterswijk. Industrierrein Vèèneslat is opgezet als een grootschalig bedrijventerrein met gemengde lokale/regionale bedrijvigheid en waar ruimte is voor bedrijven uit een hogere milieucategorie. De voorgestane bedrijfsverplaatsing sluit qua functie en milieucategorie hier goed op aan, met andere woorden het is een logische plek voor dit bedrijf.

Het afwijken van de bouwhoogte is noodzakelijk vanuit het perspectief van bedrijfsvoering. Er wordt gewerkt met materieel (kranen) dat deze hoogte nodig heeft. De bebouwing is niet aan de rand van het bedrijventerrein gesitueerd en wordt ingebed tussen bestaande industriële bebouwing. Een grotere bouwhoogte is om die reden ruimtelijk acceptabel. Daarbij kan gesteld worden dat, gelet op de bedrijfsactiviteiten op het achterterrein, van hogere bebouwing een grotere geluidwerende werking uit gaat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 (geactualiseerd op 8 juli en 11 november 2015) heeft de provincie Gelderland de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Met de Omgevingsvisie kiest de provincie voor een gezamenlijke aanpak met gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en particulieren van de maatschappelijke opgaven voor de komende vijf à tien jaar. Hierbij staan twee hoofddoelen centraal:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities. Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's (Regionaal Programma Bedrijventerreinen) en in samenwerking met partners. In het algemeen is het van belang dat stedelijke uitbreidingen (waaronder werklocaties) passen in of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast is het belangrijk dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie en van een passend milieuregime. Verder dienen het bereikbaarheidsprofiel van de betreffende locatie en het mobiliteitsprofiel van de (gewenste) vestigingen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Gelderse Ladder

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik' centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen uit de Omgevingsvisie. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt in regionale, intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen waarbij een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein in beginsel moet aansluiten op het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Voor nieuwe bedrijventerreinen in de categorie intergemeentelijk/lokaal zijn maximum kavelgroottes opgenomen.

Aangezien de juridische borging is vastgelegd in het Bro, is de Gelderse Ladder niet nogmaals opgenomen in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

Ten aanzien van de functie werken gaat de provincie uit van de kracht van bedrijven en staat voor een ondernemersgerichte benadering. Een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet aan de orde. Het plan is ruimtelijk acceptabel, omdat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied op een bestaand bedrijventerrein. Het plangebied sluit goed aan op de bestaande ruimtelijke structuur en past functioneel gezien in haar omgeving. Het plan raakt met het afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte geen direct provinciaal belang en is in overeenstemming met de doelstellingen en ambities van het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

De structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020 is op 24 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De Structuurvisie richt zich op het verbeteren van de drie kernkwaliteiten van de gemeente, te weten:

- realiseren van een betere woonomgeving in Winterswijk;
- zorgen voor een aantrekkelijk en concurrerend hart met voorzieningen;
- het verbinden van de kwaliteiten van de kern en haar buitengebied.

Om invulling te geven aan deze kernkwaliteiten wil de gemeente ruimte creëren voor een:

- meer ontspannen en groene woonomgeving;
- een veilige bereikbaarheid van wijken en voorzieningen;
- passende werkgelegenheid;
- gezonde mix van functies in het centrum;
- groene hoofdstructuur met hoge ecologische en maatschappelijke kwaliteiten.

Op het thema Werken worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

- Winterswijk profileert zich steeds meer met technologisch hoogwaardige bedrijvigheid en (gespecialiseerde) maakindustrie;
- Winterswijk zet vooral in op bedrijven met een hoge arbeidsproductiviteit;
- De gemeente creëert ruimte voor bedrijven met een dienstverlenend of publiekgericht karakter.

Vèèneslat Zuid is het enige industrieterrein in Winterswijk waar bedrijven uit zwaardere milieucategorieën mogelijk zijn. Door de beperkte ruimte is de ambitie zuinig ruimtegebruik, door middel van een hogere arbeidsproductiviteit per hectare. Voor de bedrijven op het bedrijventerrein is een goede bereikbaarheid belangrijk. Naar de Rondweg Zuid is een representatieve uitstraling gewenst en zijn lichtere bedrijfsvormen toegestaan.

Verklaring van geen bedenkingen

Om het plan te kunnen vergunnen is voorliggende afwijking van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 2.2) noodzakelijk. Procedureel dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (wgb) af te geven. Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarin vooraf geen wgb gevraagd hoeft te worden aan de raad. Er is toen besloten om “projecten die in overeenstemming zijn met een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader zoals een beleidsnota, stedenbouwkundige visie, structuurvisie, gebiedsvisie, masterplan of projectplan” aan te wijzen als categorie.

Het toestaan van een hogere bouwhoogte op het industrieterrein staat niet expliciet in een vastgestelde visie. Wel is in het bestemmingsplan voor het industrieterrein Misterweg via een afwijking een hoogte van 15 meter toegestaan wanneer dit vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is. In de nota van uitgangspunten voor het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het industrieterrein Vèèneslat en Misterweg staat een hoogte van 12 meter. Deze nota van uitgangspunten is niet als ruimtelijk kader aan te merken. De afwijking is daarom voorgelegd aan de gemeenteraad. Op 31 maart 2016 heeft de gemeenteraad, volgend de in paragraaf 2.3 genoemde motivering, ingestemd met het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor een bouwhoogte van 14,22 meter ten behoeve van een bedrijfsgebouw op genoemde locatie.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van een bestaand bedrijf naar een onbebouwd terrein op het bedrijventerrein Vèèneslat Zuid. Het afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte is aanvaardbaar omdat dit nodig is voor de bedrijfsvoering en de hoogte van belang is in verband met de geluidwerendheid van de activiteiten op het achterterrein. De gemeenteraad heeft het plan aangemerkt als een ruimtelijk kader zoals omschreven in het raadsbesluit van 27 november 2014 waarmee kan worden ingestemd. Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen en ambities van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten en omgevingswaarden

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat in artikel 5.20 Wabo van toepassing is verklaard op de omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, moet de gemeente in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Het gaat dan om een beschrijving in relatie tot het afwijken van de in het geldende bestemmingsplan vastgelegde maximum bouwhoogte van gebouwen. In de omgevingsvergunning is in het onderdeel "Bouw" en "Milieu" volledig ingegaan op de eisen ten aanzien van het bouwen en milieu.

4.1 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een omgevingsvergunning mag pas worden verleend als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe functie.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een wijziging van maximaal toegestane bouwhoogte. Het aspect bodemkwaliteit kan om die reden in dit document buiten beschouwing worden gelaten.

4.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een wijziging van maximaal toegestane bouwhoogte. Het aspect milieuzonering kan om die reden in dit document buiten beschouwing worden gelaten.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning, indien het een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een wijziging van maximaal toegestane bouwhoogte, het aspect geluidhinder kan om die reden in dit document buiten beschouwing worden gelaten.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet Milieubeheer ten aanzien van de luchtkwaliteitseisen bedoeld. De wet maakt een onderscheid in projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekende mate" leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk getoetst te worden op de grenswaarde(n), tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Volgens de gelijknamige AMVB ligt de grens van "niet in betekende mate" bij 3% van de grenswaarde van een stof. De concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) mogen met niet meer dan 3% toenemen.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een wijziging van maximaal toegestane bouwhoogte.

Het aspect luchtkwaliteit kan om die reden in dit document buiten beschouwing worden gelaten.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een wijziging van maximaal toegestane bouwhoogte. Het aspect externe veiligheid kan om die reden in dit document buiten beschouwing worden gelaten.

4.6 Ecologie

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een wijziging van maximaal toegestane bouwhoogte. Het aspect ecologie kan om die reden in dit document buiten beschouwing worden gelaten.

Voor alle beschermde soorten geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 2 Flora- en faunawet). Indien voor aanvang of tijdens de uitvoering van werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als: "Sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling" (Nota Belvédère, 1999). Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een wijziging van maximaal toegestane bouwhoogte. Het aspect cultuurhistorie en archeologie kan om die reden in dit document buiten beschouwing worden gelaten.

4.8 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting afzonderlijk te worden aangegeven wat de gevolgen zijn van het plan voor de waterhuishouding. Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Deze watertoets stelt de randvoorwaarden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen in relatie tot het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en de directe omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte heeft geen invloed op de waterhuishouding in het gebied.

Een watertoets kan om die reden in dit document achterwege blijven.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Indien de omgevingsvergunning voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. In dit geval betreft het een particulier initiatief, waardoor de gemeente geen kosten maakt voor de uitvoering van werken. De kosten voor de planologische procedure worden gedragen door de initiatiefnemer en zijn daarmee anderszins verzekerd. Voor een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer is geen aanleiding.

Hoofdstuk 6 Resultaten terinzagelegging

Een ontwerp van de omgevingsvergunning wordt conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen op het plan. Hiervan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

