

Concept Onderbouw

bouw loods met kantoor/tijdelijke woning



**H.C. den Hartog
Stokvisweg 1
4107 LK Culemborg**

15 oktober 2013

Opgesteld door:
Ir. F.C.A. van den Tempel



Westelijke Parallelweg 4
6741 ZM Lunteren
Tel. 0318-478807
Fax. 0318-478806
Email: tempeladvies@planet.nl
Internet: www.tempeladvies.nl

1. Inleiding en verzoek

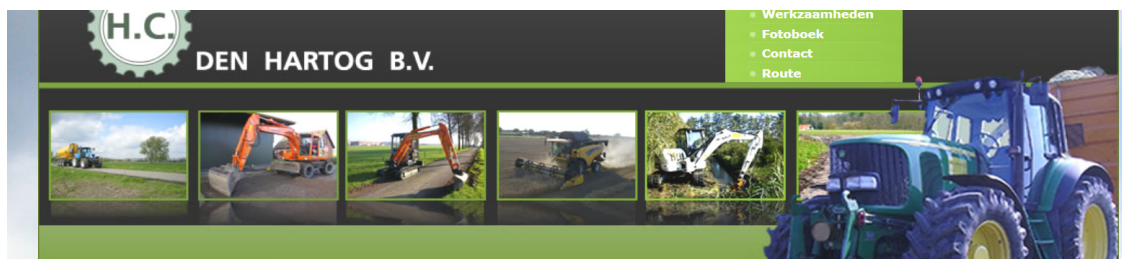
De familie den Hartog heeft aan de Stokvisweg 1 een loonwerkbedrijf. Van oudsher wordt het agrarische loonwerk verricht, maar ook overheden en projectontwikkelaars maken veelvuldig gebruik van de diensten. In het bedrijf zijn eigenaren de heer en mevrouw den Hartog werkzaam, zoon en bedrijfsopvolger Kees en zijn echtgenote Fardau, zeven vaste medewerkers en gemiddeld 3 zzp-ers. Het betreft daarmee een middengroot loonwerkbedrijf waarmee zo'n tien gezinnen de kost verdienen.

De bedrijfsovername is aanstaande. De heer en mevrouw den Hartog zijn inmiddels de 65-jarige leeftijd gepasseerd maar werken nog volop in het bedrijf. Desalniettemin zullen Kees en Fardau de bedrijfsleiding steeds meer op zich gaan nemen. Het ligt in de bedoeling dat zij met hun gezin in de aanwezige bedrijfswoning gaan wonen.

Het loonwerkbedrijf heeft behoefte aan een nieuwe loods voor opslag van materieel alsmede aan kantoorruimte. De administratieve taken worden momenteel in de bedrijfswoning verricht maar als Kees daar met zijn gezin gaat wonen is dit niet meer gewenst. Het nieuwe kantoor wordt aan de nieuwe loods gebouwd.

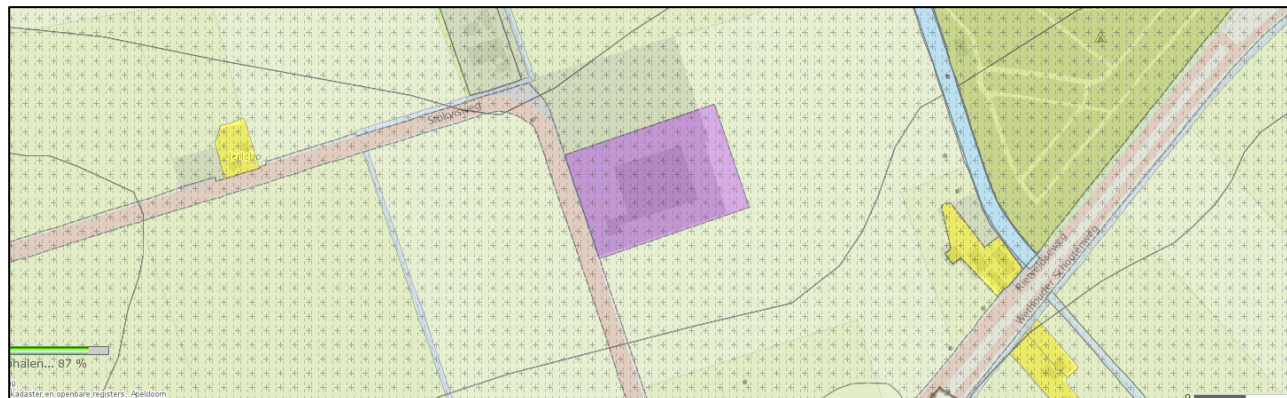
Het is voor een goede bedrijfsoverdracht noodzakelijk dat deze geleidelijk plaatsvindt. De heer en mevrouw den Hartog willen daarom de komende vijf jaar nog bij het bedrijf blijven wonen om zodoende hun werkzaamheden, die ook buiten de normale kantoortijden plaatsvinden, te kunnen voortzetten. Een goede oplossing voor deze situatie is het tijdelijk bewonen van de kantoorruimte door de heer en mevrouw den Hartog.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de loods en het kantoor bevat daarom een ontheffingsverzoek om het kantoor tijdelijk te kunnen bewonen. De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) geeft hiervoor een mogelijkheid, mits de aanvraag goed wordt onderbouwd. Deze onderbouwing wordt hierbij aangeleverd.



2. Bestemmingsplan

In onderstaande plattegrond is de bestemming van de locatie weergegeven. De afbeelding is afkomstig uit het bestemmingsplan Buitengebied dat op 20 juni 2013 door de gemeenteraad van Culemborg is vastgesteld.



Het paarse vlak betreft het bouwperceel van loonwerkbedrijf den Hartog. Aan de noordzijde is voldoende ruimte beschikbaar voor de loods en het kantoor. Het bouwperceel hoeft hiervoor niet te worden vergroot, er is geen partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het loonwerkbedrijf van de familie den Hartog is bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf met specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant 2'. Binnen deze bestemming is volgens het bestemmingsplan een maximale bebouwde oppervlakte toegestaan van 4900 m².

Momenteel is 3830 m² bedrijfsruimte aanwezig. De nieuwe loods met kantoor wordt 1063 m², waarmee de totale gebouwde bedrijfsruimte 4893 m² wordt. De bestaande woning is 141 m² en er is 66 m² bijbehorende bouwwerken aanwezig.

De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag volgens de bestemmingsplanregels niet meer bedragen dan 4 meter. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter. De nieuwe loods met kantoor blijft binnen de bouwhoogtenorm maar treedt buiten de goothoogtenorm. Deze goothoogte is evenwel noodzakelijk om de grote machines en werktuigen te kunnen stallen. De huidige bedrijfsgebouwen kennen ook een goothoogte hoger dan 4 meter. De nieuwe loods is afgestemd op de reeds bestaande gebouwen.



3. Tijdelijke ontheffing

In artikel 2.12 lid 2 van de Wabo en artikel 5.18 van het Bor is bepaald dat een omgevingsvergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit in strijd met het geldende planologische regime, die voorziet in een tijdelijke behoefte, voor een bepaalde termijn van ten hoogste vijf jaar kan worden verleend. Dit is een zogenaamde buitenplanse ontheffing. Als voorwaarde wordt gesteld dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij het verlenen van ontheffing voor een bepaalde periode moet een procedure worden gevoerd. Het voornemen om ontheffing te verlenen moet kenbaar gemaakt worden. Tegen dit voornemen kan door eenieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt.

De familie den Hartog doet een beroep op Wabo-artikel 2.12 lid 2 om tijdelijk (maximaal 5 jaar) het nieuwe kantoor te mogen gebruiken als woonruimte. Het is voor een goede geleidelijke bedrijfsoverdracht noodzakelijk dat zowel de huidige eigenaren als de opvolgers bij het loonwerkbedrijf wonen. Het plannen en regelen van de werkzaamheden alsmede de administratieve werkzaamheden moeten vaak plaatsvinden buiten de normale kantoortijden. Dit geldt ook voor de uitvoerende arbeid, die vaak ook 's avonds wordt verricht. De werkzaamheden kunnen gedurende de bedrijfsovernameperiode van vijf jaar alleen goed worden afgestemd en gezamenlijk worden ingevuld als huidige en toekomstige eigenaar beide bij het bedrijf wonen.

Na maximaal vijf jaar zullen de heer en mevrouw den Hartog zich terugtrekken uit de dagelijkse bedrijfsvoering. De geleidelijke overdracht is dan afgerond en de tijdelijke woning zal dan worden omgezet naar kantoorruimte. De behoefte aan woonruimte ten behoeve van de geleidelijke bedrijfsoverdracht is dan niet meer aanwezig.

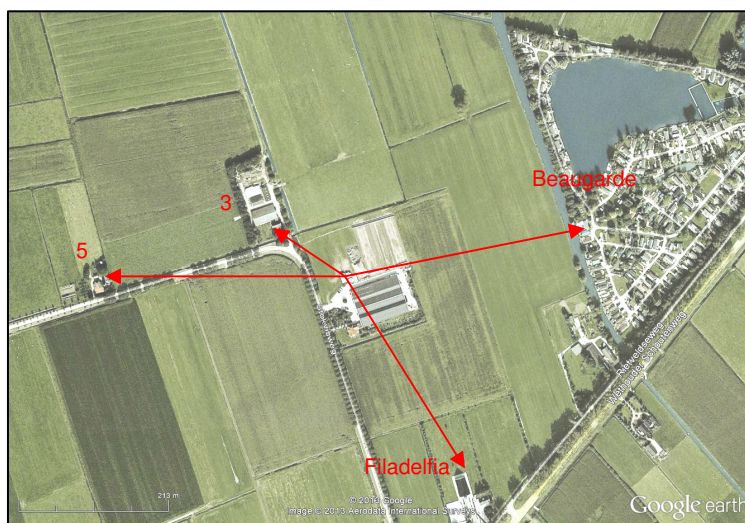
4. Goede ruimtelijke ordening

De loods en de kantoorruimte **zijn vergunbaar** binnen de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf met specifieke vorm van bedrijf – agrarisch verwant 2'. Voor de tijdelijke bewoning van de kantoorruimte moet ontheffing worden verleend. Daarbij moet o.a. worden aangetoond dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat omliggende woningen en bedrijven niet worden belemmerd of benadeeld door de tijdelijke bewoning.

- De nieuw te bouwen kantoorruimte die tijdelijk als woonruimte zal worden gebruikt, ligt op ca. 120 meter van de dichtstbijzijnde naburige woning (Stokvisweg 3) en op ca. 130 meter van de daar aanwezige bedrijfsbebouwing. Het betreft een voormalige rundveehouderij met een agrarisch bouwperceel. Er wordt echter al langere tijd geen vee meer gehouden. Buiten de bebouwde kom moet een geurgevoelig object zoals een woning volgens de regels uit het Activiteitenbesluit minimaal 50 meter afstand houden tot een rundveehouderij. Aan deze afstandseis wordt ruim voldaan. Ten aanzien van stof en geluid wordt in de VNG brochure 'bedrijven milieuzonering' een afstandsnorm geadviseerd van 30 meter. Hieraan wordt ook ruimschoots voldaan.
- Stokvisweg 5 betreft een burgerwoning en heeft geen hinderzone. Deze woning ligt op ca. 350 meter afstand.
- Aan de oostkant van de locatie ligt park Beaugarde, een recreatiepark met voornamelijk chalets. Een recreatiepark veroorzaakt geen milieuoverlast naar de omgeving en heeft geen hinderzone. In de VNG-brochure komt een recreatiepark dan ook niet in de lijst met hinderveroorzakende bedrijven en instellingen voor. De afstand is met ca. 325 meter ook voldoende groot om geen belemmering te zijn voor de tijdelijke bewoning.
- Aan de zuidkant van de locatie staat een kerk van kerkgenootschap Filadelfia op ca. 320 meter afstand. De VNG brochure adviseert een minimale afstand tot kerkgebouwen van 30 meter. De afstand van de tijdelijke woning tot het kerkgebouw is dus voldoende groot om geen belemmering te zijn.

Conclusie

De betreffende locatie ligt niet in een hinderzone van een naburig bedrijf. Daarmee is aangetoond dat er in het kader van milieuhinder sprake is van goede ruimtelijke ordening.



Overige milieu-aspecten

Bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in 2013 is een uitgebreide analyse verricht naar de omgevingskwaliteit en verschillende milieuaspecten. In de toelichting op dit bestemmingsplan wordt beschreven in hoeverre het bestemmingsplan

rekening houdt met achtereenvolgens: archeologie, cultuurhistorie, natuurwaarden, landschap, water, geur, ammoniak, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

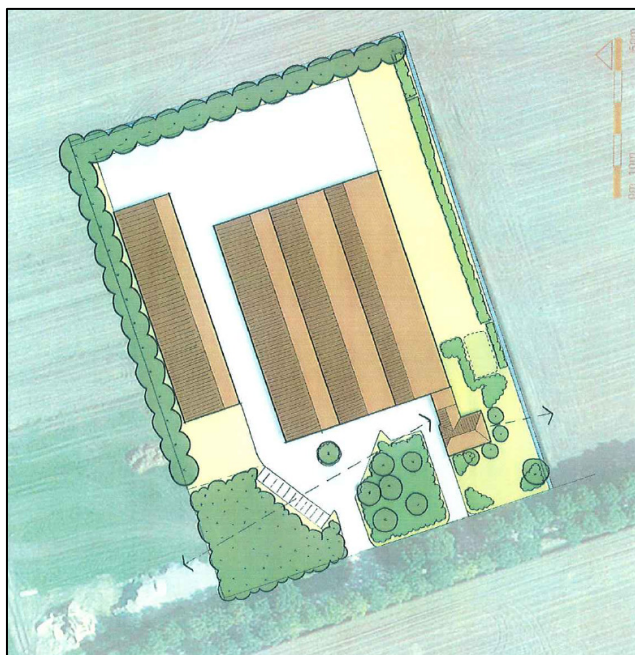
Bij het verzoek voor ontheffing op grond van Wabo 2.12 lid 2 is geen sprake van partiële herziening van het bestemmingsplan. De bovengenoemde ruimtelijke- en milieuaspecten zijn reeds meegenomen bij de vergroting van het bouwperceel in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarmee is reeds getoetst en voldaan aan goede ruimtelijke ordening.

5. Landschappelijke inpassing

De nieuwe loods en het nieuwe kantoor vormen één geheel met het reeds aanwezige loonwerkbedrijf. De vormgeving van de nieuwe loods is afgeleid van de bestaande bedrijfsruimten zodat een uniform beeld ontstaat.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied in 2013 is ter verkrijging van een groter bouwperceel reeds een plan opgesteld voor landschappelijke inpassing. Zie het erfbeplantingsplan van VerhoevenDeRuiter, bureau voor landschap en stedenbouw, dat als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt toegevoegd. De bijbehorende tekening is hieronder weergegeven.

Dat er voor de nieuwe loods ook een kantoorruimte wordt gebouwd heeft geen invloed op de landschappelijke inpassing. Zie de onderstaande tekening van Van Middendorp die nagenoeg overeenkomt met het erfbeplantingsplan.



Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied is de landschappelijke inpassing door de gemeente akkoord bevonden. De aanvraag voor een tijdelijke ontheffing voor bewoning van de kantoorruimte is niet van invloed op het erfbeplantingsplan. Het erfbeplantingsplan voldoet dan ook nog steeds aan de vereiste van landschappelijke inpassing.