

Omgevingsvergunning

- onderdeel Ruimtelijke Onderbouwing -

Wijksestraat 27 te Aalburg

Gemeente Aalburg



Omgevingsvergunning

- onderdeel Ruimtelijke Onderbouwing -

Wijksestraat 27 te Aalburg

Gemeente Aalburg

Onderdeel:	Ruimtelijke Onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.0738.OV8005-VG01
Rapportnummer:	T19941.02.001/HAR
Opdrachtgever:	PT Creations BV, de heer M. Timmermans
Opsteller:	H.P.T. Arts
Status:	vastgesteld
Datum:	16 september 2014

Aelmans Tuinbouw Advies

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Tuinbouw Advies is een handelsnaam van
Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple A adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Projectlocatie.....	4
1.3	Planologische situatie.....	4
2	Planontwikkeling	7
2.1	Huidige situatie en bedrijfsontwikkeling	7
2.2	Bouwplan.....	7
3	Beleidsafweging	9
3.1	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	9
3.2	Afwijken bestemmingsplan	9
3.3	Stedenbouwkundige afweging	10
4	Milieukundige en ruimtelijke afweging	13
5	Uitvoerbaarheid	15
6	Bijlagen.....	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Wijksestraat 27 te Aalburg is het bedrijf PT Creations van dhr. M. Timmermans gevestigd. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit een grondgebonden boomkwekerij met de teelt van boomkwekerijgewassen in pot en het prepareren van bloembollen. Toegevoegde waarde wordt geleverd door zowel aan de boomkwekerijproducten als aan de bloembollen een breed scala aan decoratiemateriaal toe te voegen. Ten behoeve van het bedrijf is recentelijk een bestemmingsplan vastgesteld om de gewenste bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe bedrijfsloods, een corridor, bedrijfsbebouwing t.b.v. kantine, kantoor en ontvangstruimte, en aanvullend ondersteunend glas te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan zijn de bedrijfsvoering naar aard en omvang en de footprint van bebouwing vastgelegd overeenkomstig de beoogde functionele en ruimtelijke bedrijfsopzet.



Recentelijk zijn ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling de bouwplannen uitgewerkt en ingediend bij de gemeente. Gebleken is dat de goothoogte van het beoogde bouwplan voor de 'uitbreiding loods' afwijkt van de hoogtebepalingen zoals vastgelegd in het recent vastgestelde bestemmingsplan. Overigens was het beoogde bouwplan wel op de juiste wijze in het bestemmingsplan toegelicht waarbij abusievelijk in de regels het plan op één onderdeel niet duidelijk is overgenomen. Om het beoogde bouwplan voor de bedrijfsloods alsnog doorgang te kunnen laten vinden, dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan, specifiek met betrekking tot de goothoogte voor de te bouwen loods.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Wijksestraat 27 te Wijk en Aalburg. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aalburg, sectie F, nummer 2995. De projectlocatie maakt onderdeel uit van de bestaande agrarische bedrijfslocatie van PT Creations.

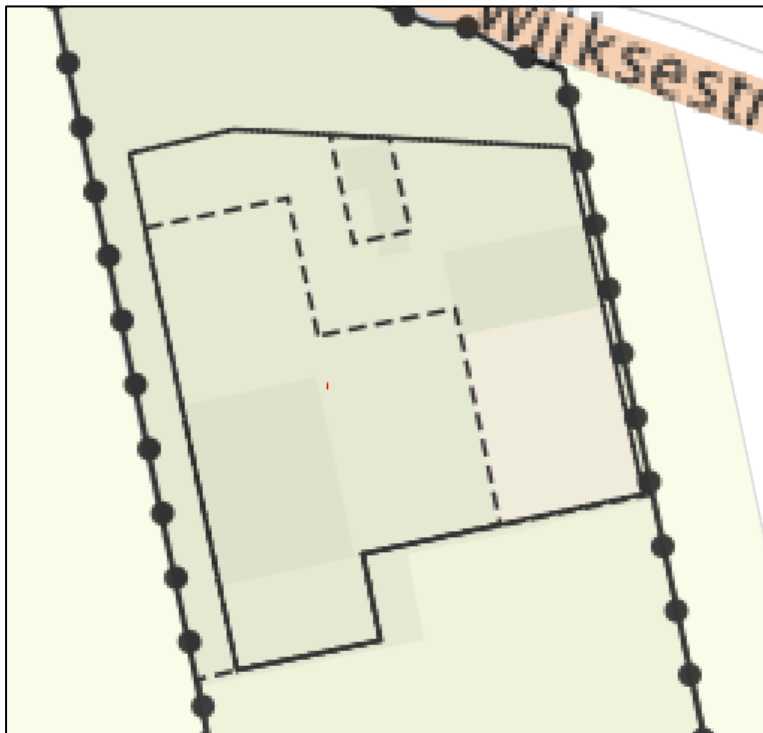
De agrarisch bedrijfslocatie is gelegen ten noordwesten van de kern Wijk en Aalburg en ten oosten van de Provincialeweg-Oost N267. De omgeving van Wijk en Aalburg is een landbouwgebied met verspreid liggende agrarische- en handelsbedrijven.



Luchtfoto bedrijfslocatie

1.3 Planologische situatie

De projectlocatie is opgenomen en bestemd in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Wijksestraat 27 te Wijk en Aalburg', vastgesteld d.d. 4 februari 2014, voor de gehele bedrijfslocatie van PT Creations. De locatie is bestemd als 'Agrarisch' met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – niet grondgebonden' en maakt onderdeel uit van het agrarisch bouwvlak.



Uitsnede verbeelding vigerend
bestemmingsplan

Het bestemmingsplan schrijft een goothoogte voor van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Op basis van de vigerende bestemming is het niet mogelijk om een bedrijfsgebouw met een plat dak met een bouw- en goothoogte van 11 meter te realiseren.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan het plan om het bedrijfsgebouw te kunnen realiseren, mits de ontwikkeling stedenbouwkundig voldoende gemotiveerd is. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de vereiste motivering op het plan ten behoeve van de omgevingsvergunning aanvraag afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12. Wabo, eerste lid, onder a, onder 3°.

2 Planontwikkeling

2.1 Huidige situatie en bedrijfsontwikkeling

Op de locatie Wijksestraat 27 exploiteert de heer Timmermans een handelskwekerij. Het vigerende bestemmingsplan voorziet zowel in de functionele en ruimtelijke opzet van het bedrijf. In het kader van de bedrijfsvoering is de bouw van een nieuwe bedrijfsloods voorzien, omdat de huidige bedrijfsloods niet meer voldoen door toenemende automatisering met sorteermachines, bufferbanden, afstrooimachines, pottenspoelmachines en palletiseerders. Hierdoor is een capaciteitsprobleem ontstaan enerzijds (grootte) en een knelpunt als het gaat om de interne logistiek. Door de ligging van de huidige loods (de centrale werkplek) komt de interne logistiek in de knel door de vele 'verkeersbewegingen' en de kruisende lijnen van enerzijds het gereed staande product en anderzijds inkomende goederen voor de opkweek van plantmateriaal. Ook de opslag van verpakkingsmateriaal en decoratiemateriaal vergt steeds meer ruimte.

In de planontwikkeling is een 'nieuwe' loods met laaddock (2.000 m²) voorzien voor het verwerken van gekweekte producten en het aflever- en verzendklaar maken en alles wat te maken heeft met het afleveren van een gereed product voor de klant. Tevens dient de loods als opslagruimte voor decoratiemateriaal die aan het eigen gekweekte product worden toegevoegd. Nadat het plantmateriaal gegroeid is op het containerveld of uitgerijpt is in de kas, komt het middels bufferbanden de loods binnen, waarna ze verwerkt worden en van decoratiemateriaal worden voorzien.

Door de bouw en de situering (de locatie op het perceel) van de nieuwe loods kan de interne logistiek gescheiden en geoptimaliseerd worden. In de loods kunnen enerzijds de machines, zoals de sorteermachines, bufferbanden, decoratiemachines, pottenspoelmachines en palletiseerders en anderzijds de opslag van fustmateriaal, tussen- en eindproducten, in onderlinge samenhang gesitueerd worden teneinde optimaal en efficiënt orders uit te leveren.

Het beoogde bouwplan is wel in het bestemmingsplan toegelicht en geïllustreerd, waarbij de bouwhoogte goed in de regels is overgenomen maar de goothoogte abusievelijk niet. Om het beoogde bouwplan voor de bedrijfsloods alsnog doorgang te kunnen laten vinden, dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan, specifiek met betrekking tot de goothoogte voor de te bouwen loods.

2.2 Bouwplan

Het beoogde bouwplan voorziet in het realiseren van een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van 11 meter. Door de bouw (dimensionering en de situering op het perceel) van de nieuwe loods kan de interne logistiek gescheiden en geoptimaliseerd worden.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Aanzicht voorgevel en westelijke zijgevel



Zijgevel, aanzicht vanuit zuidwestzijde



Vooraanzicht, aanzicht vanaf de Wijksestraat

Het bouwplan voldoet niet aan de hoogtebepalingen zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, meer specifiek de goothoogte. Door de afwijkende bouw kan een gebouw worden gerealiseerd dat weliswaar afwijkt in hoogte, maar voorziet in een fysieke stapeling van diverse bedrijfsonderdelen, waardoor sprake is van multifunctioneel ruimtegebruik waarvoor een kleinere footprint noodzakelijk is.

3 Beleidsafweging

3.1 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Zowel het rijk, de provincie als de gemeente streven in hun beleid naar een concurrerende landbouw met oog voor de leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit. Voorliggende planontwikkeling vormt geen rijksbelang; de ruimtelijke afweging vindt dan ook plaats op gemeentelijk en provinciaal niveau. De voorziene bedrijfsontwikkeling is reeds afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waarbij is voldaan aan de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De bedrijfsontwikkeling is dan ook in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd en voorzien. In het vigerende bestemmingsplan zijn de bedrijfsvoering naar aard en omvang en de footprint van bebouwing vastgelegd overeenkomstig de beoogde functionele en ruimtelijke bedrijfsopzet. De bouw van een bedrijfsloods is dan ook in lijn met het voorgestane beleid.

3.2 Afwijken bestemmingsplan

De bouw van een bedrijfsloods met een plat dak en bouwhoogte van 11 meter is niet passend binnen de bestemmingsplanbepalingen. In het recentelijk vastgestelde plan zijn mogelijkheden opgenomen om op basis van binnenplanse afwijking de goot- en bouwhoogte te vergroten. Concreet betreft het de volgende mogelijkheden:

Art 7.1.1 afwijken van de regels

7. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;

Op basis daarvan zou onder voorwaarden (zie hierna) de goothoogte verruimd kunnen worden naar 6,6 meter en de bouwhoogte naar 12,1 meter.

Art 7.1.1 afwijken van de regels

8. het vergroten van de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw met 3 meter;

De definitie van hoofdgebouw is in artikel 1 als volgt bepaald:

1.52 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meet gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Aldus is evident dat het bedrijfsgebouw in dit geval als samengestelde massa als hoofdgebouw kan worden aangemerkt. Op basis daarvan zou onder voorwaarden (zie hierna) de goothoogte verruimd kunnen worden naar 9 meter en de bouwhoogte naar 14 meter. Dit onder de volgende voorwaarden:

7.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 7.1 kan slechts mits:

- 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;*
- 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;*
- 3. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;*
- 4. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke onderbouwing.*

De afwijkende goothoogte van 9 meter is echter niet afdoende om binnenplans tot afwijking te komen van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de generieke afwijkingsregel die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen, waarmee de regulier toegepaste goothoogte van 7 meter verruimd kan worden tot maximaal 10 meter. De binnenplanse mogelijkheden (vigerend plan) maken het beoogde bouwplan niet mogelijk. In beginsel kan echter aan de gestelde voorwaarden worden voldaan; zie de stedenbouwkundige afweging opgesteld door Pouderoyen Compagnons en als **bijlage 1** toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de mogelijkheden in het vigerende plan acht de gemeente het generiek acceptabel dat gebouwen met een goothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 14 meter gerealiseerd kunnen worden, mits wordt voldaan aan een aantal randvoorwaarden. Primair kan worden gesteld dat de bouwmassa van een gebouw met plat dak en een hoogte van 11 meter niet substantieel afwijkend is van een gebouw met een goothoogte van 10 meter en een hogere nok. Onderscheid kan dan nog worden gemaakt in de verschillende gevels die ontstaan:

- in geval van een topgevel is de gevel met goot 10 meter en nok 14 meter aan de uiteinden nabij de goot beperkt lager, maar kan voor het grootste deel van de gevellijn hoger zijn dan een situatie met een gevelhoogte van 11 meter over de volle breedte.
- In het geval de gevel parallel aan de nok wordt beschouwd en de nok op 14 meter hoogte wordt gerealiseerd, oogt het gebouw vanuit de omgeving aanzienlijk hoger dan een gebouw met een gevelhoogte van 11 meter over de volle breedte.

Indien het aanzicht op een gebouw loodrecht op de nok is, zal de massaliteit van het gebouw met plat dak en hoogte van 11 meter niet wezenlijk anders zijn dan een gebouw met hellend dak en nok van 11 meter hoog. Dit laatste is op basis van het vigerende plan reeds mogelijk. De gemeente stelt zich dan ook op het punt dat in principe medewerking kan worden verleend aan het bouwplan indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht. Om die reden is een stedenbouwkundige studie opgesteld naar de gewenste bouwmassa.

3.3 Stedenbouwkundige afweging

Door Pouderoyen Compagnons is een advies uitgebracht over de stedenbouwkundige impact van de beoogde bedrijfsloods. Dit advies is als bijlage 1 toegevoegd aan deze onderbouwing. In het advies is specifiek ingegaan op de bouwmassa en het gevelbeeld van het hogere bouwdeel, de toetsing aan de gemeentelijke criteria voor afwijking, de toetsing van hoger bouwdeel in relatie tot het gehele bebouwde ensemble, en de verhouding met de erven in de omgeving.

Op alle in deze notitie beschreven schaalniveaus is het bouwplan en meer specifiek het gebouwdeel dat in hoogte afwijkend is van de bestemmingsplanbepalingen, stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Bijkomend positief aspect is dat door deze bouwvorm een efficiënt bruikbare binnenruimte ontstaat waarbij zowel in het grondvlak als in hoogte alle binnenruimte efficiënt benut kan worden. Dit in tegenstelling tot zadeldaken, waarbij de ruimte onder de kap veelal geen functie heeft. Door deze bouwwijze kan de bedrijfsvoering geoptimaliseerd worden binnen een zo compact mogelijke bebouwingsopzet. Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale doelstelling van zuinig ruimtegebruik en een gunstige verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte.

4 Milieukundige en ruimtelijke afweging

Bij de realisering van een planontwikkeling moet rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die van invloed kunnen zijn op het plangebied en planvoornemen. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het plan heeft op haar omgeving. In het kader van het vigerende bestemmingsplan heeft recentelijk in het kader van de vaststelling van dit plan een milieukundige en ruimtelijke afweging plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde bedrijfsontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Het onderhavig plan voorziet in het afwijken van de hoogtebepalingen, meer specifiek de goothoogte, van het vastgestelde plan om de beoogde bedrijfsloods te kunnen realiseren. Om die reden heeft een stedenbouwkundige afweging voor de afwijkende bouwhoogte plaatsgevonden.

Het bouwplan wijkt qua bedrijfsvoering naar aard en omvang en de footprint van bebouwing niet af van hetgeen is vastgelegd in het recent vastgestelde bestemmingsplan. Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het voornemen is niet strijdig met het Rijks- en provinciaal beleid en gemeentelijk beleid;
- het beoogde bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, de waterhuishouding, natuur en landschap en flora en fauna;

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan niet bezwaarlijk is.

5 Uitvoerbaarheid

De voorliggende beschreven bouwplanontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen. De kosten voor de planontwikkeling komen geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt. Initiatiefnemer is bereid een overeenkomst te sluiten met de gemeente om eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer te doen toekomen.

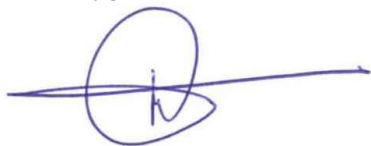
Het ontwerpplan van onderhavige aanvraag heeft 6 weken ter visie gelegen (van 17 juli 2014 t/m 27 augustus 2014). Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen en is alleen een positieve reactie van het Waterschap ingekomen dat ze akkoord zijn met het planvoornemen (zie **bijlage 2**).

6 Bijlagen

- 1) Stedenbouwkundig advies, Pouderoyen Compagnons
- 2) Reactie Waterschap

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem



H.P.T. Arts

Datum 19 mei 2014

Kenmerk P19941.02.001.001/LBE/SW

Betreft Stedenbouwkundig advies
Wijksestraat 27

PT Creations BV
T.a.v. de heer M. Timmermans
Wijksestraat 21
4261 TV AALBURG

Geachte heer Timmermans,

Aanleiding

Voor onderhavige locatie is recentelijk een bestemmingsplan vastgesteld waarin de bedrijfsvoering naar aard en de footprint van bebouwing zijn vastgelegd overeenkomstig de beoogde functionele en ruimtelijke bedrijfsopzet. Enig afwijkend punt is dat de uit te breiden loods niet voldoet aan de hoogtebepalingen zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Overigens was het beoogde bouwplan al wel in het bestemmingsplan toegelicht en geïllustreerd (zie onderstaande afbeelding), waarbij abusievelijk niet is overwogen of de standaard bouwbepalingen die de gemeente hanteert ook in deze situatie toepasbaar zijn.



Nieuwe situatie

Om nu toch het beoogde bouwplan doorgang te kunnen laten vinden, is afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk, specifiek m.b.t. de goothoogte voor de te bouwen loods. Het bestemmingsplan schrijft een goothoogte voor van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Overigens bevat het bestemmingsplan buitengebied dat voor de omliggende (vergelijkbare) bedrijven van toepassing is een ruimere regeling met goot- en nokhoogten van respectievelijk 7 en 11 meter. Ook die volstaan evenwel niet voor onderhavig plan.

Verzoek

Op basis van het voorliggende bouwplan constateert de gemeente dat de gewenste hal met een bouwhoogte van 11 meter niet passend is binnen de bestemmingsplanbepalingen. Daarom is verzocht om een stedenbouwkundige toets en onderbouwing van deze afwijkende hoogte.

Binnenplanse mogelijkheden

In het recentelijk vastgestelde plan zijn mogelijkheden opgenomen om op basis van binnenplanse afwijking de goot- en bouwhoogte te vergroten. Concreet betreft het de volgende mogelijkheden:

Art 7.1.1 afwijken van de regels

7. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;

Op basis daarvan zou onder voorwaarden (zie hierna) de goothoogte verruimd kunnen worden naar 6,6 meter en de bouwhoogte naar 12,1 meter.

Art 7.1.1 afwijken van de regels

8. het vergroten van de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw met 3 meter;

De definitie van hoofdgebouw is in artikel 1 als volgt bepaald:

1.52 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meet gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Aldus is evident dat het bedrijfsgebouw in dit geval als samengestelde massa als hoofdgebouw kan worden aangemerkt. Op basis daarvan zou onder voorwaarden (zie hierna) de goothoogte verruimd kunnen worden naar 9 meter en de bouwhoogte naar 14 meter. Dit onder de volgende voorwaarden:

7.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 7.1 kan slechts mits:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
3. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
4. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke onderbouwing.

In beginsel kan aan deze voorwaarden worden voldaan; evenwel is ook een afwijkende goothoogte van 9 meter niet afdoende om binnenplans tot afwijking te komen van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de generieke afwijkingsregel die in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen, waarmee de regulier toegepaste goothoogte van 7 meter verruimd kan worden tot maximaal 10 meter.

De conclusie is aldus dat de kwantitatieve bepalingen uit het bestemmingsplan ertoe leiden dat geen binnenplanse afwijking toegepast kan worden die het bouwplan mogelijk maakt. Daarom is hierna ingegaan op de stedenbouwkundige afweging die ten grondslag ligt aan het verzoek tot buitenplanse afwijking, waarbij overigens de criteria die de gemeente hanteert voor binnenplanse afwijking worden getoetst, rekening houdend met de ruimtelijke mogelijkheden die het gemeentebestuur heeft gecreëerd in haar generieke beleid zoals vertaald in het bestemmingsplan buitengebied.

De bouwmassa en gevelbeeld hoger bouwdeel

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied constateren wij dat de gemeente het acceptabel acht dat gebouwen met een goothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 14 meter gerealiseerd kunnen worden, mits wordt voldaan aan een aantal randvoorwaarden. Primair kan worden gesteld dat bouwmassa van een gebouw met plat dak en een hoogte van 11 meter niet substantieel afwijkend is van een gebouw met een goothoogte van 10 meter en een hogere nok. Onderscheid kan dan nog worden gemaakt in de verschillende gevels die ontstaan:

- in geval van een topgevel is de gevel met goot 10 en nok 14 meter aan de uiteinden nabij de goot beperkt lager, maar kan voor het grootste deel van de gevellijn hoger zijn dan een situatie met een gevelhoogte van 11 meter over de volle breedte.
- In het geval de gevel parallel aan de nok wordt beschouwd en de nok op 14 meter hoogte wordt gerealiseerd, oogt het gebouw vanuit de omgeving aanzienlijk hoger dan een gebouw met een gevelhoogte van 11 meter over de volle breedte.

Indien het aanzicht op een gebouw loodrecht op de nok is, zal de massaliteit van het gebouw met plat dak en hoogte van 11 meter niet wezenlijk anders zijn dan een

gebouw met hellend dak en nok van 11 meter hoog. Dit laatste is op basis van het vigerende plan reeds mogelijk.

Geconstateerd kan worden dat de gewenste absolute maximale bouwhoogte van 11 meter aldus tot een vergelijkbare bouwmassa kan leiden als de reeds bestaande bouwbepalingen in het bestemmingsplan toestaan en dat de generieke afwijkmogelijkheid tot nog meer volumineuze bouwmassa's kan leiden. Hieruit volgt dat de bouwmassa van het beoogde gebouw in beginsel niet belemmerend hoeft te zijn voor een goede ruimtelijke inpassing. Uit de bestemmingsplanregels blijkt ook niet dat de kapvorm c.q. toepassing van een zadeldak van belang is bij bedrijfsgebouwen. De kapvorm is vrijgelaten.

Wel is van belang of de afwijkende bouwvorm met een hoogte van 11 meter en plat dak voldoet aan (1) de criteria die de gemeente hanteert voor afwijking van het bestemmingsplan en dat in het kader van (2) de bouwplantoetsing en het gebaar van de samengestelde bebouwing op het erf als geheel en (3) de stedenbouwkundige expressie in relatie tot bebouwde erven in de omgeving een acceptabele inpassing ontstaat. Deze aspecten zijn hierna belicht.

Toetsing aan de gemeentelijke criteria voor afwijking (1)

De hiervoor genoemde "Voorwaarden voor afwijken" (artikel 7.1.3. uit het vigerende plan) zijn hierna per voorwaarde getoetst:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

Het onderhavige gebouwdeel met een beoogde hoogte van 11 meter is met 4 zijden gericht naar het eigen erf en sluit aan die zijden aan bij andere, lagere bedrijfsbebouwing (waaronder kassen en kantoorruimte). Het aangrenzende perceel aan de westelijke zijde is sinds 2013 eigendom van M.P Timmermans. Op basis hiervan kan worden geconstateerd dat de gebruiksmogelijkheden op het perceel niet onevenredig worden beperkt en dat aspecten als klimaat, bezonning, beregening etc. ook niet substantieel nadelig zullen veranderen in vergelijking met de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Aldus kan aan dit aspect worden voldaan.

2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;

In deze situatie is de afwijkende hoogte van geen enkele invloed op de verkeersveiligheid. De plaats van de bebouwing en footprint zijn reeds positief bestemd met een bouwhoogte ver boven ooghoogte. De nu voorgestane hoogte heeft dus geen invloed op het vrije zicht op en over wegen.

Het aspect bebouwingsbeeld zal ook nauwelijks worden beïnvloed door de beoogde bouwmassa. Dit komt primair door de solitaire ligging van het bebouwingsensemble als geheel, waar het hogere gebouwdeel onderdeel van uitmaakt, in relatie tot de afstanden tot de weg. Feitelijk is het volgende aan de orde:

- Kortste afstand hoek 11 meter hoog gebouwdeel tot aan Wijksestraat is 70 meter, met woongebouw in zicht en lagere voorbouw voor dockshelter, kantoor etc; dit geheel leidt tot een bebouwingsbeeld en bouwvolume dat op deze afstand niet doorslaggevend anders is dan een bouwvolume zoals is te realiseren op basis van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.
- Loodrecht projectie 11 meter hoog gebouwdeel naar Wijksestraat is 80 meter, waarbij kantoorbouw op de hoek een zelfde ruimtelijk effect heeft als hiervoor benoemd.
- Kortste afstand 11 meter hoog gebouwdeel naar fietspad Groeneweg is 110 meter; de afstandsverhouding hoogte gebouw / afstand is daarmee 1:10, waardoor er geen wezenlijk ruimtelijk onderscheid waarneembaar is tussen deze bouwmassa en een bouwmassa die binnenplans mogelijk is.
- Kortste afstand 11 meter hoog gebouwdeel naar provinciale weg is 120 meter en naar rotonde provinciale weg - Groeneweg is 170 meter, waardoor een vergelijkbare conclusie geldt als bij voorgaand punt.

Geconstateerd kan worden dat het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad. Enerzijds komt dit door de grote afstanden van het hogere bouwdeel tot omliggende wegen. Anderzijds komt dit doordat het hogere bouwdeel onderdeel uitmaakt van een samengesteld gebouw, waarbij aan de meeste zijden een lagere aanbouw voor het hogere bouwdeel staat, waardoor de hoogteverschillen getrapt zijn.

3. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;

Volstaan wordt in deze met de conclusie dat aan dit aspect wordt voldaan.

4. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke onderbouwing.

Onderhavige notitie vormt hiervoor de stedenbouwkundige basis. Aan dit aspect kan worden voldaan.

Concluderend kan worden dat objectief onderbouwd kan worden voldaan aan de in het vigerende bestemmingsplan en plan buitengebied opgenomen criteria om te komen tot ruimere goot- en bouwhoogtes.

Toetsing hoger bouwdeel in relatie tot het gehele bebouwde ensemble (2)

De absolute bouwhoogte die wordt beoogd met het hogere gebouwdeel is 11 meter, overeenkomstig de maximale absolute bouwhoogte die reeds mogelijk is in het buitengebied bij dergelijke bedrijfsbebouwing. Evenwel is er bij de toepassing van lagere goten aan minimaal twee zijden van het gebouw een aflopende hoogte naar de zijgevels c.q. buitenzijde van het gebouw, terwijl er ook hogere topgevels gebouwd kunnen worden. Een vergelijkbare verjonging in de bouwmassa, met breed en lager grondvlak met onderbouw en ranker en hogere bovenbouw, wordt ook op onderhavige locatie voorzien.

Zoals eerder aangegeven, wordt het beoogde gebouwdeel van 11 meter hoog vrijwel alzijdig omgeven door lagere aanbouwen. Onderstaande beelden van de architect tonen de aanzichten van de meest relevante gevels van de hogere bebouwing vanuit het openbaar domein.



Aanzicht voorgevel en westelijke zijgevel

Aan de voorzijde worden bedrijfsonderdelen zoals dockshelters en kantoorruimte gesitueerd onder een gebouwde luifel. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde een aanzicht met een hoogteverloop, die de absolute bouwhoogte van 11 meter optisch afzwakt. Dit komt door de geldende werking die de massa en de architectuur van het voorste gebouwdeel heeft. De toepassing van glas en verticale geveldelen maken de kantooraanbouw met de achterliggende hogere middenbouw en daar achter liggende kassen tot stedenbouwkundige eenheid. Deze ruimtelijke expressie leidt er tevens toe dat het hogere gebouwdeel, door zijn situering en maat een ondergeschikt hoogteaccent wordt in de totale bouwmassa.



Zijgevel, aanzicht vanuit zuidwestzijde

De totale gevellengten die worden gerealiseerd aan de voorzijde en westelijke zijkant zijn in relatie tot het hoogteaccent dusdanig groot, dat het horizontale en gedrukte silhouet van de bouwmassa niet wezenlijk anders wordt door het beperkt hogere middendeel. Aan de voorzijde ontstaat een ongeveer 120 meter breed bebouwd front, waarvan een deel van 40 meter breed wordt uitgevoerd met de hogere bouwhoogte en aan de westelijke zijkant beslaat de bebouwingslengte ongeveer 150 meter, waarvan 40 meter als verhoogde bebouwing wordt voorzien.

Met deze bouwwijze wordt bereikt dat het hogere gebouwdeel wordt ingebed in een overwegend lager samengesteld gebouw. De vorm van de hoogbouw als zijnde een gebouwdeel zonder zadeldak en lagere goten is daardoor in de beeldvorming niet wezenlijk afwijkend ten opzichte van vergelijkbare bedrijfsgebouwen in de directe omgeving die wel een goot hebben van maximaal 7 meter. Dit aspect zal hierna nog worden toegelicht.

Overigens heeft de toepassing van de tussen palen opgespannen luifeldelen een vergelijkbaar ruimtelijk effect als de toepassing van gootlijnen bij traditionele zadeldakconstructies. Deze vormen daarmee een meerwaarde voor de stedenbouwkundige expressie van het totale bebouwde ensemble.

Verhouding met erven in de omgeving (3)

Hierna zijn de meest nabij gelegen agrarische en agrarisch verwante bedrijven benoemd, die net als onderhavige locatie onderdeel uitmaken van het als zodanig in het bestemmingsplan buitengebied aangegeven concentratiegebied kwekerijen. Kenmerkend is dat de bedrijven een schaal, maat en expressie hebben die veel overeenkomsten hebben met onderhavig bedrijf. De toepassing van dockshelters, repeterende gevelindeling en gebouwnokken parallel aan de weg, geven de gebouwen een vergelijkbare stedenbouwkundige massa als onderhavig bedrijf. Dit wordt versterkt doordat de gevels veelal een lichte kleurstelling kennen en de dakvlakken donker en gesloten zijn. Doordat deze straatgericht zijn, zijn deze nadrukkelijk aanwezig en is de nokhoogte sterk bepalend voor de beleving van de schaal en maat bouwmassa's.



Wijksestraat



Groeneweg (Handelskwekerij)



Onderhavig bouwplan

Geconcludeerd kan worden dat de afwijkende bouwvorm met verhoogde middenbouw met plat dak een andere bouwvorm is dan de in de omgeving voorkomende bebouwingsvorm met robuuste zadeldaken maar dat de stedenbouwkundige expressie als gevolg daarvan niet wezenlijk afwijkt van bebouwing in de omgeving. Dit komt met name door de wijze waarop het hogere gebouwdeel is ingebed tussen lagere gebouwdelen, met name de bebouwing aan de voorzijde van het ensemble.

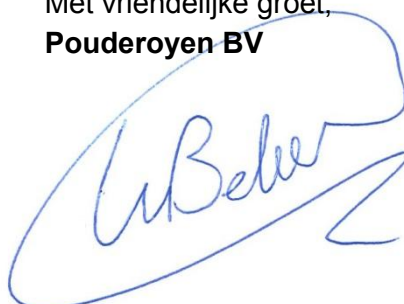
Conclusie

Op alle in deze notitie beschreven schaalniveaus is het bouwplan en meer specifiek het gebouwdeel dat in hoogte afwijkend is van de bestemmingsplanbepalingen stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Bijkomend positief aspect is dat door deze bouwvorm een efficiënt bruikbare binnenruimte ontstaat waarbij zowel in het grondvlak als in hoogte alle binnenruimte efficiënt benut kan worden. Dit in tegenstelling tot zadeldaken, waarbij de ruimte onder de kap veelal geen functie heeft. Door deze bouwwijze kan de bedrijfsvoering geoptimaliseerd worden binnen een zo compact mogelijke bebouwingsopzet. Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale doelstelling van zuinig ruimtegebruik en een gunstig verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte.

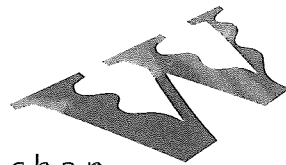
Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Pouderoyen BV



Ir. L.A.W. van Berkel

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN NL93NWAB0636757269
BIC NWABNL2G



Waterschap
Rivierenland

Gemeente Aalburg
T.a.v. de heer J. van Sonderen
Postbus 40
4260 AA WIJK EN AALBURG

VERZONDEN 25 JUL 2014

Datum:
24 juli 2014

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
201410753/284755

Behandeld door:
Pieter Bode

Onderwerp:

Positief wateradvies ontwerp-omgevingsvergunning 'Wijksestraat 27 te Wijk en Aalburg'

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 91 99
p.bode@wsrl.nl

Geachte heer Van Sonderen,

Uw toegezonden ontwerp-omgevingsvergunning 'Wijksestraat 27 te Wijk en Aalburg' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De voorgestelde wijziging van de goothoogte is waterhuishoudkundig gezien niet relevant. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Voor dit plan is al een watervergunning verleend.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Pieter Bode, telefoonnummer (0344) 64 91 99, e-mailadres p.bode@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,

61a

H.A.J. Smeets

P.S. Wij verzoeken u vriendelijk bij verdere correspondentie ons kenmerk te vermelden, zodat wij uw brief sneller kunnen beantwoorden.

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief

Waterschap Rivierenland vindt helder taalgebruik belangrijk. Heeft u opmerkingen bij het taalgebruik in deze brief? Dan kunt u daarover een mail sturen aan info@wsrl.nl.