

Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 39 - Advies Adviescommissie Agrarische
Bouwaanvragen (AAB)



Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 39 – Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB)

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oss
t.a.v. dhr. R. van den Broek
Postbus 5
5340 BA OSS

GEMEENTE OSS	
Codennr.:	-1.731-212
Corr.nr.:	473354
Datum	20 FEB 2013
Verbljftpl.	Srcc
Bestuurder	
Kopie	B S 1 2 3 4 5

4 p.

Uw kenmerk
e-mail, R. v.d. Broek

Ons nummer
BA 8795

Datum
15 februari 2013

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 31 januari 2013, inzake het verzoek om advies over de diverse hoogtes die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied, delen wij u het volgende mede.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt onderscheid gemaakt in een aantal landschapszones. Aan deze zones is vervolgens een aantal bouw-, gebruiks- en wijzigingsmogelijkheden gekoppeld. In artikel 3.2.4. is per landschapszone is opgenomen wat binnen de bestemming "agrarisch met waarden-landschap" voor agrarische bedrijven de maximale bouwhoogtes zijn voor bedrijfsgebouwen in het plangebied. Binnen de vier landschapszones variëren deze bouwhoogtes.

De goothoogte varieert van 3 tot 4 meter, de rechtstreeks toegelaten nokhoogte varieert van 8 tot 11 meter.

In artikel 3.2.5 wordt voor sleufsilos een maximale bouwhoogte aangehouden van 2.5 meter.

In artikel 3.4 is een afwijkingsregeling opgenomen. De in dit artikel opgenomen maximaal toelaatbare overschrijding van de bouwhoogtes maakt een verhogen van de goothoogte van 5 meter, en een bouwhoogte van ten hoogste 12 meter noodzakelijk. Voorwaarde voor de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid is dat de noodzaak moet zijn aangetoond.

In artikel 5.2.3. is per landschapszone opgenomen wat binnen de bestemming "Bedrijf" de maximale bouwhoogtes zijn voor bedrijfsgebouwen in het plangebied. Binnen deze bestemming vallen onder andere loonwerkbedrijven. Afhankelijk van de landschapszone varieert de maximale goothoogte van 3 tot 4 meter, en varieert de bouwhoogte van 8 tot 11 meter.

De generieke regelgeving ten aanzien van goot- en nokhoogtes heeft betrekking op een breed scala aan agrarische en andere bedrijven, waarbij met name zal worden ingegaan op agrarische loonwerkbedrijven. Ten aanzien van de bedrijfstechnische aspecten overweegt de Adviescommissie het volgende.

bezoekadres:
Hintham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



Toegang gebouwen

De maximaal toegestane voertuighoogte op de openbare weg bedraagt op grond van de geldende wetgeving 4 meter. Een aantal grotere landbouwvoertuigen en transporten met landbouwproducten benadert deze hoogte of heeft een hoogte van om en nabij de vier meter.

De Adviescommissie is van oordeel dat, daar waar het inrijden van gebouwen aan de orde is, uitgangspunt een goothoogte van 4.50 meter dient te zijn, zodat een netto inrijhoogte van ruim boven de vier meter resteert.

De inrijhoogte van een gebouw zal, afhankelijk van de exacte constructie en uitvoering van deur en deurbalk, een aantal tientallen centimeters lager zijn dan de goothoogte. Het hanteren van een lagere inrijhoogte van gebouwen dan een hoogte die iets gelegen is boven hetgeen als maximale hoogte is toegestaan voor wegvervoer, is erg onpraktisch en belemmerend voor de bedrijfsvoering.

Deze overweging geldt uiteraard alleen voor de zijde van bedrijfsgebouwen waarin toegangsdeuren zijn gesitueerd.

Gebruik gebouwen

Waar de toegang tot gebouwen niet aan de orde is, wordt de gewenste hoogte beïnvloed door andere factoren, hetgeen met name van doen heeft met het gebruik van het gebouw.

Voor een aantal bedrijfsgebouwen, waaronder stallen voor intensieve veehouderij, is een goothoogte van 3 of 3½ meter normaliter geen probleem. Deze gebouwen worden in veel gevallen niet met een hogere goothoogte uitgevoerd.

Wel resulteren bredere stallen in een aantal gevallen in een hogere nokhoogte dan die welke rechtstreeks is toegestaan. Het belang van een eventuele hogere nokhoogte is met name bouwtechnisch van aard ter verlaging van de bouwkosten.

Voor stallen in de rundveehouderij wordt heden ten dage in veel gevallen een zijwandhoogte van 4/4½ meter gebezigd. Dit geldt ook voor alternatieve stalconcepten in de rundveehouderij. Zo kan bij een serrestal een nog iets hogere goothoogte worden gehanteerd.

Het belang van deze goothoogtes kent enerzijds een ventilatietechnische motivering, aangezien op die wijze tot een ruime luchtinlaat en een ruime verversing van stallucht kan worden gekomen.

Anderzijds heeft deze zijwandhoogte, bijvoorbeeld bij aan de zijkant van de stal gesitueerde voergangen, ook te maken met het aspect van doorrijhoogte.

Het verzoek voor een hogere dan de rechtstreeks toegestane nokhoogte kent, naast bouwtechnische aspecten, eveneens een ventilatietechnische beargumentering. Het beperken van de hoogte bij bredere ligboxenstallen kan middels gekoppelde zadeldaken, en middels alternatieve dakconcepten zoals een zaagtandprofiel, een zogenoemde Italiaans stalontwerp, een serrestal en dergelijke meer.

Opslagloodsen op agrarische bedrijven worden veelal symmetrisch uitgevoerd waardoor ze bijvoorbeeld aan beide zijden een goothoogte van 4.50 meter hebben. Zowel bouwtechnisch biedt dit voordelen, als qua gebruik komt dit vaak de functionaliteit ten goede.

Naast de mogelijkheid van een lagere inpendige hoogte aan de niet-inrijzijde, is er de mogelijkheid van het werken met een dakoverstek om tot een lagere goothoogte te komen. Bij de wijze van meten wordt de goothoogte van een bouwwerk immers omschreven als de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Voor specifieke bewaarloodsen, waarin middels kistenbewaring producten worden bewaard, wordt vaak verzocht om een duidelijk hogere goothoogte van bijvoorbeeld 6 meter en meer te mogen toepassen. De achtergrond hiervan is dat op deze wijze tot het meest efficiënte gebruik van de bewaar ruimte kan worden gekomen. Evenzo wordt bij tweeverdiepingenstallen in de pluimveehouderij veelal een goothoogte van 5½ à 6 meter verzocht.

De Adviescommissie constateert dat in een substantieel aantal gevallen het gebruik van het gebouw met zich zal brengen dat vanuit agrarisch-technische overwegingen in redelijkheid gepleit moet worden voor het afwijken van de bouwregels met name ten aanzien van de rechtstreeks toegestane goothoogte.

Hoogte sleufsilos

In artikel 3.2.5 is een maximale bouwhoogte voor sleufsilos opgenomen van 2,5 meter.

Momenteel worden wandelementen van 2 tot 2½ meter frequent toegepast bij de bouw van sleufsilos op grotere melkveehouderijbedrijven. De wens om over te gaan tot hogere bouwhoogtes van sleufsilos komt voort vanuit de wens om meer voer op te slaan op eenzelfde oppervlakte. Veevoedingstechnische aspecten liggen hieraan niet primair ten grondslag.

Bij de gestelde maximale bouwhoogte van sleufsilos van 2½ meter zal meer ruimte benodigd zijn voor de opslag van veevoer. Behoudens de bouwblokproblematiek die hierbij aan de orde kan zijn, zijn er geen zwaarwegende argumenten waarom sleufsilowanden van 2½ meter niet tot een werkbare bedrijfsvoering zouden leiden.

Afwijkende goot- en nokhoogtes

De noodzaak van een bepaalde goot- en nokhoogte vergt een genuanceerde benadering en is sterk afhankelijk van de casuïstiek. De AAB merkt het volgende op.

De in artikel 2.4 opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden voor agrarische bedrijven de mogelijkheid voor een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter. Voor loonwerkbedrijven geldt op grond van artikel 5.3.1 een afwijking tot 5 meter respectievelijk 10 meter (waarbij binnen één van de landschapszones 11 meter reeds is toegestaan).

De Adviescommissie constateert de afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels normaal gesproken voldoende ruimte bieden om, indien de noodzaak daartoe is aangetoond, medewerking te verlenen aan een hogere goot- en nokhoogte indien dit bedrijfstechnisch noodzakelijk is.

De afwijking van de goothoogte tot maximaal 5 meter zal zoals aangegeven slechts voor een klein aantal bedrijven een aanpassing van het bouwplan tot een lagere hoogte vergen. Hoewel vanuit agrarisch-technische optiek het belang van een hogere goothoogte dan 5 meter aan deze bedrijven niet kan worden ontzegd, kan in deze gevallen veelal bij een goothoogte van maximaal 5 meter tot een acceptabel ruimtegebruik worden gekomen.

Aandachtspunt is dat bij een aantal bedrijfstypen zoals melkveehouderijbedrijven, akkerbouwbedrijven en loonwerkbedrijven in een groot aantal gevallen gebruik gemaakt zal worden van de afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels voor de goothoogte.

Bij de vaststelling van de rechtstreeks toegestane maximale bouwhoogtes spelen naast agrarisch-technische overwegingen met name overwegingen ten aanzien van de beeldkwaliteit een rol. Het is op grond van het beeldbepalende karakter van agrarische bebouwing en het aspect van de dak-gevel verhouding daarin van het liefst 2: 1, dat in de regels is gekozen voor de hierin opgenomen maximale goothoogten.

Uitgaande van de huidige in het ontwerpplan voorgestelde systematiek en bouwhoogtes is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van mening dat dit voor een aantal bedrijfstypen zal leiden tot een redelijk frequent gebruik van de mogelijkheid tot afwijken van de bouwregels.

Voor het aanbrengen van een nader onderscheid in toegestane bouwhoogtes en ontheffingsmogelijkheden tussen agrarische bedrijven en loonwerkbedrijven ziet de Adviescommissie geen reden. Immers, bij loodsen voor bijvoorbeeld melkveehouderij en akkerbouwbedrijven gelden ten aanzien van de goothoogtes dezelfde overwegingen als bij loonwerkbedrijven.

Bij nieuwbouwplannen zal het in een aantal gevallen niet noodzakelijk blijken om voor alle zijgevelvlakken af te wijken ten bate van een hogere goothoogte. Het is voorstelbaar dat aan de buitenzijde/zichtzijde van het bouwblok meer gezocht wordt naar oplossingen die de beeldkwaliteit ten goede komen. Indien aan deze zijde, hetgeen vaak het geval is, geen toegangsdeuren zijn gelegen zal een lagere goothoogte wellicht leiden tot een iets minder optimaal ruimtegebruik, maar behoeft dit de functionaliteit van een bedrijfsgebouw niet direct aan te tasten. Ook zijn er soms mogelijkheden voor een dakoverstek en/of afhang aan het hoofdgebouw.

Aan de erfzijde van een bedrijfsgebouw is, aangezien aan deze zijde van een gebouw vaak minder zichtbaar is, de ruimtelijke impact van het afwijken van de rechtstreeks toegestane goothoogtes beduidend minder en kan veel meer belang worden toegekend aan aspecten van bedrijfsvoering.

Het betreft een bestuurlijke afweging of, en zo ja in welke mate, van agrarische ondernemers verlangd kan worden dat bij het ontwerp van een bedrijfsgebouw wordt afgeweken van het meest doelmatige ontwerp om op die wijze tegemoet te komen aan de gewenste landschappelijke kwaliteit.

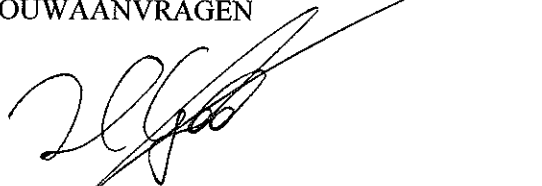
Vanuit haar competentie constateert de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen dat in een substantieel aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen een beroep zal worden gedaan op een ontheffing van met name de goothoogte. Dit relatief grote aantal te verwachten afwijkingen van de rechtstreeks toegestane goothoogte kan worden voorkomen door in de bouwregels een toegestane goothoogte van 4.50 meter op te nemen.

De in het ontwerpplan gekozen rechtstreeks toegestane goothoogtes kunnen naar het oordeel van de Adviescommissie niet primair zijn bedoeld als maximale hoogtes, waarvan slechts bij uitzondering kan worden afgeweken. Deze rechtstreeks toegestane goothoogtes zullen enkel werkbaar blijken indien, daar waar het noodzakelijk is, zal worden afgeweken van de bouwregels.

In die zin is de in het ontwerpplan gekozen systematiek tot afwijken van de bouwregels mede een instrument om sturing geven aan wanneer, en onder welke voorwaarden, kan worden afgeweken van de bouwregels. Op deze wijze kan de noodzaak van de gevraagde goothoogte nader worden beoordeeld en kunnen bouwplannen worden afgewogen en beoordeeld op grond van de aspecten beeldkwaliteit en inpassing in het landschap.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris