

Notitie / Memo

HaskoningDHV Nederland B.V.
Transport & Planning

Aan: RUD Zuid-Limburg
Van: [REDACTED]
Datum: 5 april 2019
Kopie:
Ons kenmerk: BE7482-0001
Classificatie: Alleen voor intern gebruik

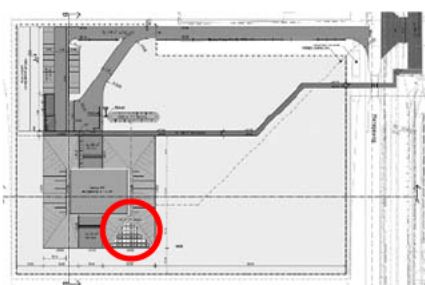
Onderwerp: Onderbouwing bijbehorende bouwwerken RRP, Manegeweg te Venlo

Aanleiding

Op 3 december 2019 heeft u onze aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de locatie van N.V. Rotterdam Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP). De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een kantoor met bijbehorende bouwwerken, zoals opgenomen op de ingediende situatietekening. Omdat de ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan, dient de aanvraag tevens gezien te worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is door initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (vergezeld van diverse (milieu)onderzoeken). In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Aangezien de ruimtelijke onderbouwing voornamelijk ziet op de functionele wijziging van de locatie en de bouw van de hoofdbouwmassa heeft u gevraagd om separaat in te gaan om de beoogde bijbehorende bouwwerken op het perceel. Deze memo beschrijft beknopt welke bijbehorende bouwwerken worden beoogd en op welke onderdelen de bouwwerken in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan¹. Slechts als het gaat om de bouw van een erfafscheiding is er een strijd met de geldende bouwregels. In deze memo wordt hier wat uitgebreider bij stil gestaan.

Toelichting en onderbouwing bijbehorende bouwwerken

Zonnepanelen

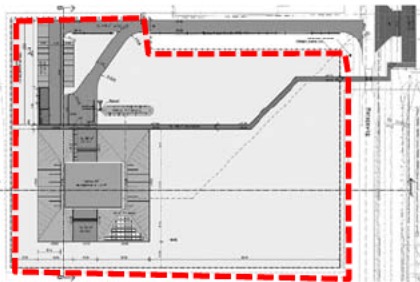


Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt duidelijk dat er circa 100 m² aan PV-panelen zijn beoogd ten zuiden van de hoofdbouwmassa. Het betreffen 6 rijen met verschillende aantallen zonnepanelen per rij. Elke rij vormt bouwkundig één geheel, waardoor het 6 separate bouwwerken betreft. Uit het geldende bestemmingsplan valt op te maken dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter hoog zijn toegestaan. De bouw van de zonnepanelen maken bovendien integraal onderdeel uit van de nieuwe

bedrijfsbebouwing. De zonnepanelen worden geïntegreerd in de terp, waar het kantoor één geheel mee uit maakt. Door de zonnepanelen aan de zuidzijde te plaatsen hebben geen van de omwonenden zicht op de panelen. Ook vanuit de Manegeweg zijn de panelen nauwelijks waarneembaar. De bouw van de zonnepanelen is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Erfafscheiding met bijbehorend tourniquet

¹ In het geldende bestemmingsplan is niet expliciet benoemd dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten dienste moeten staan van de functies die zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving, waardoor er geen sprake is van strijd met de gebruiksregels. Bovendien is in de ruimtelijke onderbouwing reeds aangetoond dat de beoogde functiewijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In deze memo wordt derhalve uitsluitend getoetst aan de geldende bouwregels.



Een erfafscheiding is voor RRP geen wens, maar noodzaak om de veiligheid op de site te kunnen borgen. Daarom dient deze aan strikte eisen te voldoen. De aangevraagde positie is daarmee niet willekeurig tot stand gekomen, maar een gevolg van een zorgvuldige afweging. Volgens het geldende bestemmingsplan mag de hoogte van dergelijke bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen deze niet meer bedragen

dan 2 meter. Hierna worden de afwegingen voor de locatie en de uitvoering van het hekwerk kort besproken.

- Kabels en leidingen onder de openbare weg zijn beschermd door een mantelbuis, die op de site niet. Om te voorkomen dat derden bewust schade kunnen aanbrengen aan ondergrondse kabels en leidingen is het gewenst om toezicht te kunnen houden op tracés en de toegankelijkheid tot de tracés te minimaliseren. Daarom is het, vanuit veiligheidsoverwegingen, noodzakelijk om de kabels en leidingen binnen een beveiligde omgeving te leggen (in dit geval binnen de erfafscheiding). Het gaat hierbij met name om de bescherming van de kabels, waarmee sturing kan worden gegeven aan de installaties op de site. Beschadiging zou kunnen leiden tot een onstuurbaar systeem, met grote veiligheidsrisico's tot gevolg. Alternatieven, zoals het volledig uitvoeren van mantelbuizen, zijn kostbaar en financieel niet haalbaar. Wel is een redundant opgenomen als extra bescherming.
- 's Nachts zijn er 2 operators aanwezig die een paar keer per nacht naar de site gaan voor controle. Het is gewenst dat zij zich zo lang mogelijk bevinden in een beveiligde omgeving. Zo wordt het risico op een 'overval', met alle daarbij behorende veiligheidsrisico's voor de site geminimaliseerd.
- De toepassing van een open hekwerk is noodzakelijk in verband met zicht op de site in geval van calamiteiten/controle. Des te dichter bij het kantoor, des te troebeler het zicht op de site.

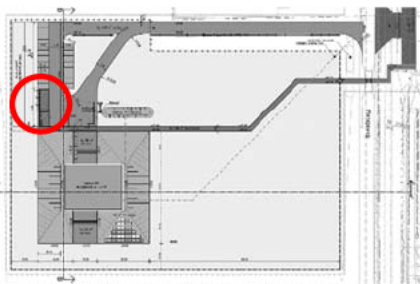
Hierna gaan wij kort in op de inpassing van het hekwerk in haar omgeving. De landschappelijke inpassingstekening geldt hiervoor als uitgangspunt (met rood de positionering van het hekwerk).



1. Hekwerk gepositioneerd parallel aan bestaande houtsingel Manegeweg: Dit hekwerk staat parallel aan de bestaande houtwal en gaat daarin volledig op. Een positionering op deze plek heeft daarmee de voorkeur boven een positionering midden in het veld. Door de voorgestelde positie is het hekwerk landschappelijk goed ingepast.
2. Noordelijk hekwerk gepositioneerd parallel aan de toegangsweg: Dit deel van het hekwerk gaat op in de nieuw aan te leggen houtsingel en is daarmee landschappelijk ingepast. Er zijn vanuit landschappelijk oogpunt geen bezwaren tegen een positionering op de voorgestelde plek.
3. Zuidelijk deel van het hekwerk: Een transparant hekwerk aan de zuidzijde heeft hierbij de voorkeur boven een dicht, begroeide opstelling omdat deze het open karakter (de open 'boskamer') minder aantast.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de ontwikkeling zich bevindt in een niet-intensief bebouwd deel van Venlo. De positionering en uitstraling van ondergeschikte bouwwerken, zoals hekwerken, leiden daarmee niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Deze locatie en haar omgeving lenen zich voor een functionele opstelling van bouwwerken, opdat deze optimaal ten dienste kunnen staan van de beoogde gebruiksfunctie; in dit geval een bedrijfsmatige activiteit. Het hekwerk is op basis van voorgaande niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

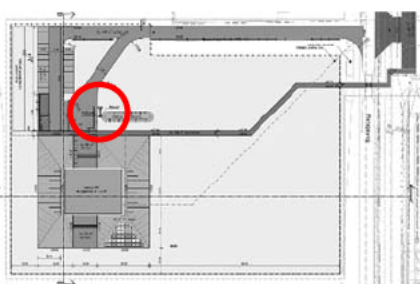
Fietsenstalling inclusief technische ruimte



Ten behoeve van de stalling van fietsen en de opstelling van installaties is ten noorden van het beoogde kantoor, grenzend aan het parkeerterrein, een gebouw gepositioneerd. De oppervlakte van dit gebouw is circa 75 m² en heeft een bouwhoogte van circa 2,6 meter. Echter de bouw van gebouwen is op basis van het huidige bestemmingsplan slechts toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel ten behoeve van de bouw van bijbehorende bouwwerken de horen bij een bedrijfswoning. Aangezien het beoogde gebouw

zich niet bevindt binnen het oorspronkelijk bouwvlak en ter plaatse ook geen bedrijfswoning is toegestaan, is de beoogde bouwmasa in strijd met de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan. Echter, aangezien het bouwwerk aan te merken valt als vergunningvrij bouwwerk, zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2 onder 3 is de bouw van het betreffende bouwwerk (na verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) mogelijk zonder toetsing aan het planologische kader. Bovendien wordt de betreffende bebouwing op korte afstand van het hoofdgebouw gerealiseerd en is de afstand tot de perceelsgrens ruim. De oprichting van een gebouw ten behoeve van de stalling van fietsen en de opstelling van installaties is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Hydrant



Nabij de ingang wordt een hydrant gerealiseerd. Aan de bouwregels, waarin staat dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde een hoogte mogen hebben van maximaal 2,5 meter, wordt voldaan. Bovendien is het bouwwerk van dusdanig ondergeschikte aard dat het geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van omwonenden. Het hydrant met bijbehorend leidingwerk is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

(licht)masten

Op het terrein worden diverse masten gerealiseerd met verschillende hoogtes (1 meter, 4 meter en 6 meter) en in verschillende uitvoeringen. Het huidige bestemmingsplan staat de bouw van lichtmasten, vlaggenmasten en bouwwerken ten behoeve van sportvoorzieningen toe tot een maximale hoogte van 15 meter. De lichtmasten zijn derhalve niet in strijd met de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan. Derhalve zijn de verschillende (licht)masten niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.