

Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bouwhoogte bedrijfsbebouwing Bulksestraat 1 te Ingen / Concept

Datum : 4 juni 2018
Opdrachtgever : Van Kessel Architectuur en Projectmanagement BV
de heer P. van Kessel,
Projectnummer : 211x08779
Opgesteld door : Corianne Verberne en Marloes Timmers (BRO)

Inleiding

Van Ossenbruggen Fruit B.V., hierna initiatiefnemer, is gevestigd aan de Bulksestraat 1 te Ingen en wil ten behoeve van haar bedrijfsvoering haar bedrijfsgebouwen uitbreiden. Samen met de erfverharding resulteert dit in een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak van 1 hectare.

Voor de uitbreiding is een omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12 lid 1a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. De omgevingsvergunning planologisch afwijkend gebruik is verleend op 24 augustus 2017. De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn niet gelijktijdig ingediend. Volgens de aanvraag die heeft geleid tot de vergunning van 24 augustus 2017 is vergunning aangevraagd voor een uitbreiding van het bouwblok en het afwijken van de in de bouwregels van het bestemmingsplan vastgelegde hoogtemaat. Het bouwplan is 13,65 meter hoog. Volgens de bouwregels bedraagt de maximale bouwhoogte 12 meter. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is gebleken dat het bevoegd gezag van oordeel is dat de verleende omgevingsvergunning geen betrekking heeft op de bouwhoogte. Daarom is in overleg met het bevoegd gezag besloten dat de aanvraag tevens betrekking heeft op de afwijking van de bouwhoogte met 1,65 meter.

Om onderhavig initiatief te mogen realiseren dient een 'buitenplanse' procedure doorlopen te worden. De voorliggende notitie voorziet in de ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van de omgevingsvergunning. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom de hoogte planologisch aanvaardbaar is.

De bouwplannen zijn besproken met de gemeente Buren. De gemeente Buren wil onder voorwaarden meewerken aan de afwijking van de bouwhoogte voor onderhavig initiatief. De brief is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd. Hierbij zijn de volgende punten in overweging genomen:

- De nieuwbouw is voorzien aan de achterzijde van het perceel. Door deze situering aan de achterzijde van het bestaand perceel heeft de nieuwbouw niet of nauwelijks impact op het straatbeeld.
- De nieuwbouw is wel zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De afstand waarvan de nieuwbouw zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is echter zodanig groot, dat de relatieve afwijking in bouwhoogte met 1,6 meter aanvaardbaar is.
- Het voorzetten van de ritmiek in de toegepaste dakhelling heeft de voorkeur boven het verlagen van de nok en daarmee de hellingshoek van het dakvlak te laten afwijken.

Vanuit ruimtelijk perspectief is de overschrijving van de bouwhoogte door de beperkte impact op de beleving vanuit de omgeving en de uniformiteit in dakritme uit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing aanvaardbaar.

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het onderhavig projectgebied vigeren vier bestemmingsplannen, namelijk:

- Bestemmingsplan “Buitengebied, vierde herziening” (vastgesteld 20 mei 2014);
- Bestemmingsplan “Buitengebied, zesde herziening” (vastgesteld 28 juni 2016);
- Bestemmingsplan “Reparatieplan Buitengebied 2012” (vastgesteld 2 januari 2013);
- Bestemmingsplan “Buitengebied Buren” (vastgesteld 29 september 2009).

De bestaande bedrijfsbebouwing van Van Ossenbruggen B.V. is gesitueerd in de bestemmingsplannen “Buitengebied, vierde herziening” en “Buitengebied, zesde herziening”. Het omleggen van de bestaande watergang ter plaatse van de beoogde bedrijfsbebouwing en het toepassen van watercompensatie zijn rechtstreeks mogelijk op basis van de bestemmingsplannen “Reparatieplan Buitengebied 2012” en “Buitengebied Buren 2008”.

Het aanpassen van de bouwhoogte van 12 meter naar 13,65 meter is niet rechtstreeks mogelijk volgens het bestemmingsplan “Buitengebied Buren”. In overleg met gemeente Buren is afgesproken dat een omgevingsvergunningsprocedure wordt doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo.



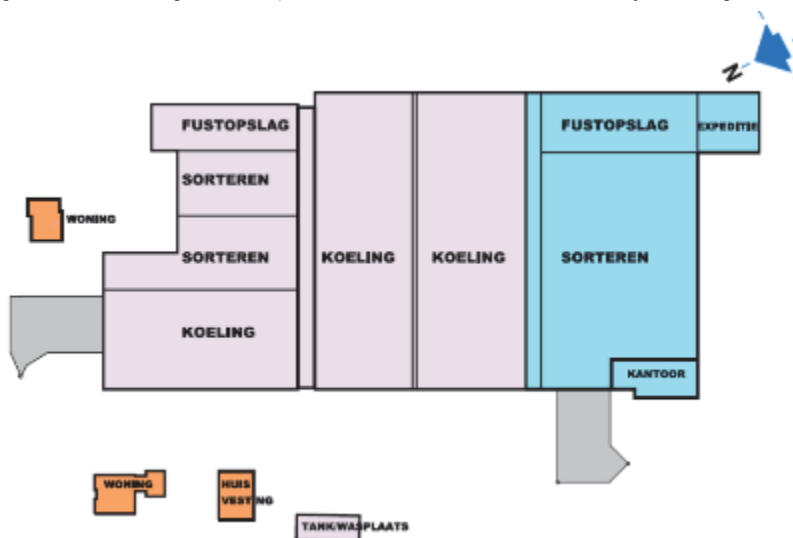
Figuur 1: Vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van de uitbreiding bedrijfsbebouwing (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Planbeschrijving

Het plan betreft het uitbreiden van de bestaande bedrijfsgebouwen van Van Ossenbruggen Fruit B.V.. Hiervoor dient afgeweken te worden van de bouwhoogte van 12 meter zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat om de uitbreiding van bedrijfsruimte aan de achterzijde van het bestaande bedrijfspand. Deze uitbreiding is bedoeld voor een verpakkings- en sorteercentrum en fustenopslag. Daarnaast wordt de transport- en overslagplaats uitgebreid. De totale uitbreiding (bedrijfsbebouwing en erfverharding) heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. De bedrijfsbebouwing maakt hiervan circa 5.200 m² uit. De uitbreiding is noodzakelijk in verband met de hogere eisen in het kader van voedselveiligheid en Arbo wet- en regelgeving. Daarbij worden steeds hogere eisen gesteld aan de producten vanuit Retail en de consument, waardoor een moderniseringsslag van het bedrijf noodzakelijk is. Door de bedrijfsuitbreiding kan Van Ossenbruggen Fruit B.V. beter sturen op de productstromen binnen haar bedrijf en zich daardoor beter onderscheiden op de markt met haar fruitproducten.



Figuur 2: Toekomstige situatie, (Bron: Van Kessel Architectuur en Projectmanagement B.V.)



Figuur 3: Functies bedrijfsbebouwing (blauw gearceerd betreft extra uitbreiding) (Bron: Van Kessel Architectuur en Projectmanagement B.V.)



Figuur 4: Vooraanzicht Bulksestraat 1 (Bron: Google Streetview)



Figuur 5: Vooraanzicht Bulksestraat 1 (Bron: Google Streetview)

Motivering afwijking bouwhoogte

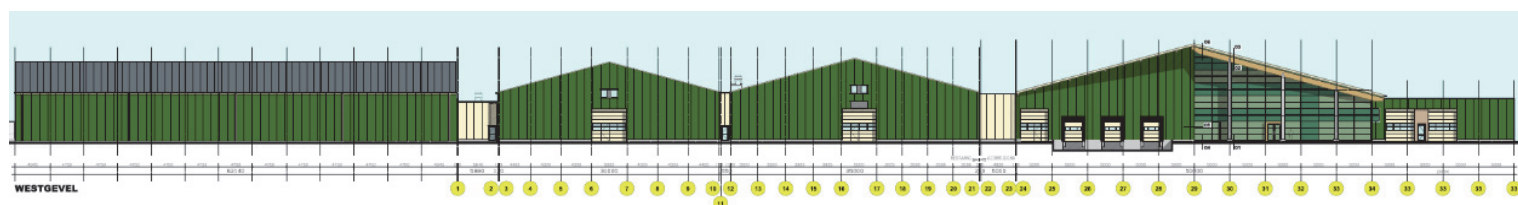
De nieuwbouw is voorzien aan de achterzijde van het perceel. Door deze situering aan de achterzijde van het bestaand perceel heeft de nieuwbouw niet of nauwelijks impact op het straatbeeld. Dit wordt verduidelijkt in figuur 2 tot en met 5 op de vorige bladzijdes.

De nieuwbouw is wel zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Op figuur 5 is te zien dat ten westen van Bulksestraat 1 ook een bedrijf met soortgelijke bedrijfsbebouwing aanwezig is. Mede daardoor zal de extra hoogte van de bedrijfsbebouwing van 1,6 meter nauwelijks waarneembaar zijn in de openbare ruimte. Er is voornamelijk aan de oostzijde sprake van ruimtelijke impact (zie figuur 4 en 5), maar hier is sprake van een grote afstand (meer dan 200 meter) tussen de openbare ruimte en de nieuwe bebouwingsmassa. Daarbij wordt bebouwingsmassa gebroken door de aanwezigheid van een fruitboomgaard. Een relatief beperkte afwijking in bouwhoogte met 1,6 meter wordt dan ook acceptabel geacht.

Het voorzetten van de ritmiek in de toegepaste dakhelling heeft stedenbouwkundig gezien bovendien de voorkeur boven het verlagen van de nok en daarmee de hellingshoek van het dakvlak te laten afwijken. Hiermee wordt eenheid en rust bewaard in het plangebied zelf, maar met name ook naar de openbare ruimte toe. Dit wordt verduidelijkt in figuur 6 en 7 in de bijlage.



Figuur 6: Impressie ritmiek huidige westgevel bedrijfsbebouwing (Bron: Van Kessel Architectuur & Projectmanagement B.V.)



Figuur 7: Impressie ritmiek toekomstige westgevel bedrijfsbebouwing (Bron: Van Kessel Architectuur & Projectmanagement B.V.)

BIJLAGE

Bijlage 1:

Brief van 18 mei 2018 Omgevingsdienst Rivierenland



Omgevingsdienst
Rivierenland

copy 2

A. Boz

Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Van Kessel Architectuur en Projectmanagement BV
aan de heer R. Noordijk en A. Spek
Tielerweg 19
4191 NE GELDERMALSEN

Onderwerp

Problemen inhoudelijke beoordeling

Geachte heer Noordijk en Spek,

Op 8 maart 2018 ontvingen wij uw vergunning aanvraag voor het bouwen van een sorteerruimte en een kantoor op Bulksestraat 1 in Ingen. Hieronder leest u onze reactie.

Inhoudelijke beoordeling

Uw aanvraag is inhoudelijk beoordeeld op ruimtelijke aspecten zoals het bestemmingsplan. Bij deze beoordeling is een strijdigheid geconstateerd. Het volgende is geconstateerd: De hoogte van het pand is 1,6 meter hoger dan de regels toestaat.

In de brief van 1 mei hebben wij u geïnformeerd over de procedure keuze. Hierin is tevens te lezen dat een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is voor de behandeling van een uitgebreide procedure.

Nu is uw plan voorgelegd aan de gemeente Buren met de vraag; is de hoogte overschrijding acceptabel in ruimtelijk opzicht?
De gemeente heeft het volgende geadviseerd:

De ruimtelijke onderbouwing heeft al diverse punten onderbouwd en onderzocht, op de bouwhoogte na. De aanvraag voor bouwen is strijdig op de hoogte van 13,6 meter, aangezien het bestemmingsplan stelt dat de bouwhoogte mag niet meer mag bedragen dan 12 meter. Het bouwinitiatief overschrijdt de maximaal toegestane hoogte zodoende met 1,6 meter.

Ruimtelijke context

De locatie van de voorgestelde nieuwbouw is aan de achterzijde van een bestaand perceel met grootschalige bedrijfsbebouwing. De invloed van de nieuwbouw heeft daarmee niet of nauwelijks impact op het straatbeeld.

De nieuw voorgestelde uitbreiding ligt daarmee aan de landschapszijde van het perceel. Vanuit het landschap is het bouwinitiatief daarmee wel zichtbaar. De afstand waarvan de nieuwbouw zichtbaar is vanuit de openbare ruimte ligt daarbij echter op een zodanig grote afstand dat de relatieve afwijking in bouwhoogte ruimtelijk acceptabel is.

Datum
18 mei 2018

Pagina
1 van 2

Ons kenmerk
021498457

Uw kenmerk
3345587

Behandeld door
Leo den Besten



Omgevingsdienst Rivierenland

Burg. van Lidth de Jeudelaan 3
4001 VK Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

T 0344 - 579 314
E ingekomenpost@odnrivierenland.nl
www.odnrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104 B 01

De Omgevingsdienst Rivierenland is een samenwerkingsverband van 10 gemeenten, te weten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel en de provincie Gelderland.

Ruimtelijk heeft het voortzetten van de ritmiek in de toegepaste dakhelling de voorkeur boven het verlagen van de nok en daarmee de hellingshoek van het dakvlak te laten afwijken.

Datum
18 mei 2018

Conclusie

Vanuit ruimtelijk perspectief is de overschrijding van de bouwhoogte, door de beperkte impact op de beleving vanuit de omgeving en de uniformiteit in dakritme, acceptabel.

pagina
2 van 2

Ons kenmerk
021498457

Gezien het bovenstaande advies willen wij u vragen een Goede ruimtelijk onderbouwing (GRO) in te dienen.

Als gevolg van een verandering van de procedure hebben wij volgens de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid om ontbrekende gegevens op te vragen.

Wij stellen u daarom in de gelegenheid om de GRO uiterlijk 6 weken na verzenddatum van deze brief in te dienen.

De termijn zal hierdoor maximaal met 6 weken wordt opgeschort. De aanvraag kan bij het niet tijdig indienen van de GRO buiten behandeling gesteld worden.

Wij wijzen u erop dat tijdens de eventuele verdere vergunningsprocedure zich nog andere strijdigheden kunnen voordoen. Een aangepaste aanvraag naar aanleiding van deze brief laat onverlet dat alsnog een weigeringsbesluit moet worden genomen.

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- geen

Tot slot

Heeft u vragen, neem dan gerust contact op met Leo den Besten, bereikbaar op telefoonnummer 0344-579314. Hij beantwoordt uw vragen graag.

Met vriendelijke groet,



Ing. I.K. Oudmaijer
Coördinator Vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Bijlage 2:

Gevels

