

Formulier beantwoording technische vragen gemeenteraad en commissies

Soort vraag: Losse technische vraag

Steller van de vraag en partij: Charles van Harn (CDA)

Datum: 17 november 2022

Onderwerp: Bestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk, 1e partiële herziening Hoefweg 184-186”

In het Bestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk, 1e partiële herziening Hoefweg 184-186” staat op pagina 6 het volgende vermeld:

2.2.3 Grondophoging

Het zuiden van het plangebied ligt op circa 3,8 m -NAP. Het plangebied ligt in het noorden hoger. De locatie van de nieuwbouw zal met 1,2 m worden opgehoogd om de grondslag op de bouwlocatie op hetzelfde niveau te krijgen als het momenteel bebouwde noordelijke deel van het plangebied.

De ophoging is nodig voor een terrein zonder hoogteverschil. Dat is praktischer voor de bedrijfsvoering en vereist geen aanvullende technische maatregelen.

Vragen

Zijn er nog andere doorslaggevende redenen dan in het bestemmingsplan al vermeld waarom er gekozen wordt voor een ophoging van 1.20 m?

- Zo ja welke?
- Kunt u deze nader toelichten ?
- Kunt u ook toelichten wat mogelijk nadelige effecten zijn van het niet ophogen?

1. Zijn er nog andere doorslaggevende redenen dan in het bestemmingsplan al vermeld waarom er gekozen is voor een ophoging van 1.20 meter?

In het bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt over de ophoging het volgende vermeld:

- In paragraaf 2.2.3 Grondophoging wordt aangegeven dat de locatie van de nieuwbouw wordt opgehoogd met 1.20mtr. De ophoging is noodzakelijk om het gehele bedrijfsperceel op een zelfde niveau te krijgen. Dit is wenselijk voor de bedrijfsvoering en vereist geen bijzondere technische voorzieningen.
- In de Inspraaknota (T22.02318) onder reactie 3, punt 15 wordt uitgelegd, dat een ophoging van een gedeelte van het terrein met 1.20 meter noodzakelijk is in verband met de bedrijfsvoering. Vermeld wordt voorts dat dan geen aanvullende maatregelen zijn vereist.
- In de Nota Zienswijze en staat van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk 1e Part. Herz. Hoefweg 184-18, (T2204462) wordt onder reclamant 1 onder h vermeld dat ophoging noodzakelijk is met 1.20 mtr omdat vanuit de bedrijfsvoering het juist gewenst is om één maaiveld te hanteren. Op basis van de profieltekening in de Toelichting (afbeelding 2.2.) wordt geconstateerd dat het hoogteverschil niet onaanvaardbaar is en ook geen technische maatregelen zijn vereist.

2. Zo ja welke?

Alle redenen op grond waarvan de aanvrager kiest voor het ophogen van het perceel worden genoemd in het bestemmingsplan. Een uiterst belangrijk aspect hiervan vormt de bruikbaarheid van de gronden. Indien een bedrijfsterrein van deze omvang geconfronteerd wordt met een hoogteverschil van 1.20 meter, betekent dit dat het verval c.q. verloop “binnen” het terrein moet worden opgelost. Met name nu het terrein gebruikt wordt door een transportonderneming en dus vrachtverkeer zullen lange brede hellingbanen moeten worden gerealiseerd met het daarbij behorende ruimtebeslag.

Het aangrenzende hoger gelegen terrein kan niet worden afgegraven in verband met het huidige gebruik van het terrein en de huidige bebouwing op het terrein in combinatie met de toegang naar de nieuwe loods. Een eventueel niveauverschil zal om deze reden dicht bij de nieuwbouw moeten komen te liggen waardoor het visueel lijkt alsof de nieuwbouw als het ware ‘in de grond’ is gezakt.



Visuele weergave ter verduidelijking

Daarnaast geldt dat dit mogelijk onveilige situaties tot gevolg heeft met name in de winterperiode. Juist in verband met het manoeuvreren met vrachtauto's is het onwenselijk dat op het bedrijfsterrein belangrijke hoogteverschillen aanwezig zijn.

3. Kunt u ook toelichten wat de mogelijke nadelige effecten zijn van het niet ophogen?

Zoals hierboven al is aangegeven heeft dit belangrijke gevolgen voor de bruikbaarheid van het terrein in verband met de overbrugging van het hoogteverschil waarbij ook het veiligheidsaspect duidelijk een rol speelt. Indien een gedeelte van het terrein lager ligt zullen maatregelen getroffen moeten worden om te voorkomen dat dit terrein wateroverlast ondervindt. Zo zal bijvoorbeeld indien alleen het kantoorgedeelte niet wordt verhoogd, zoals eerder is geopperd, dit gedeelte in een kuil komen te liggen waardoor technische maatregelen noodzakelijk zijn om het water af te voeren bijvoorbeeld d.m.v. diverse lijngoten naar de naastgelegen watergang.

Het niveauverschil geleidelijk laten verlopen over het terrein is geen optie vanwege de bruikbaarheid en het veiligheidsaspect met name in de winterperiode zoals hierboven genoemd.

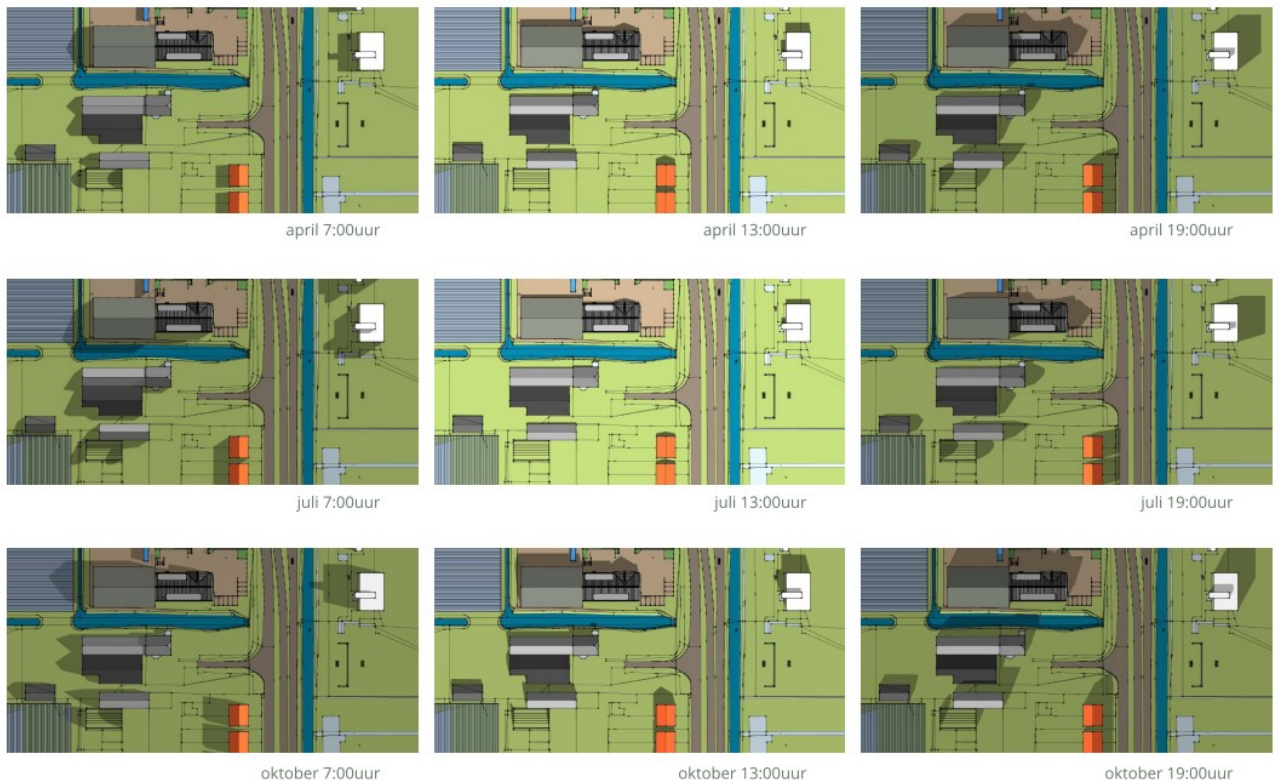
Met het gedeeltelijk *niet-ophogen* van het perceel wordt beoogd het kantoorgedeelte 1.20 mtr te verlagen. Aangenomen wordt dat hiermee wordt beoogd

- a. de lichtinval op het naastliggende perceel niet te belemmeren en
- b. het uitzicht vanuit het naastliggende perceel te “sparen”.

Hieronder wordt volledigheidshalve ingegaan op de mogelijk belangen vanuit het naastliggende perceel.

Ad a. Lichtinval

Uit onderstaande schaduwdiagrammen blijkt, dat er gelet op de bezonningssituatie vrijwel geen aantasting van de lichtinval. Er ontbreekt een ruimtelijk belang of planologisch belang om in dit verband in het bestemmingsplan bijzonder eisen te stellen.



Daarnaast is door initiatiefnemer, gelet op de behandeling de commissie, aangegeven bereid te zijn om de zijgevel in lichtere tinten uit te voeren. Dit in aanvulling op het verschuiven van het kantoorgedeelte, de uitvoering van de zijgevel in melkglas en de aanleg van groenvoorziening tussen de percelen.

Ad b. Het uitzicht vanuit naastliggende perceel

Het uitzicht vanuit het naastliggende perceel is op en over het perceel Hoefweg 184. Bij het gebruik van het perceel Hoefweg 184 is onvermijdelijk dat dit uitzicht wordt aangetast. Zoals in meerdere uitspraken van de Raad van State stelt de Afdeling Bestuursrechtspraak dan ook voorop dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Zoals in het kader van de ingediende zienswijzen is aangetoond houdt de te realiseren bouwmassa rekening met het naastgelegen perceel en wordt feitelijk minder gerealiseerd dan nu is toegestaan ingevolge het vigerende bestemmingsplan. In dit verband verwijs ik u kortheidshalve naar de raadsinformatie brief U22.05051. Vanwege de beperkte aantasting van het uitzicht bestaat dan ook geen enkele aanleiding voor het niet ophogen van de gronden. Dit is onnodig bezwarend voor de initiatiefnemer.

Aanlegvergunningstelsel

In een bestemmingsplan kan het ophogen of afgraven gronden geregeld worden door middel van een aanlegvergunningstelsel, bedoeld in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

Een aanlegvergunning kan alleen verplicht gesteld worden om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van die bestemming. Voor het beschermen van bepaalde functies kan het noodzakelijk zijn om een aanlegvergunningstelsel aan een bestemming te verbinden. Het aanlegvergunningstelsel wordt vooral toegepast in het belang van landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en archeologische waarden. In casu zijn slechts archeologische waarden aan de orde. In het bestemmingsplan is dan ook specifiek voor die die belangen een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. (Archeologie Waarde 3 en 6). Overige belangen zijn niet aan de orde en hier kan dus ook geen aanlegvergunningstelsel voor worden opgenomen. Er ontbreekt hiervoor een planologisch belang.

Samenvattend

Het bestemmingsplan regelt het ophogen van gronden niet. Een aanlegvergunningstelsel zou hiertoe in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. De bescherming van de belangen van het naastgelegen perceel is echter niet een belang dat kan worden beschermd via dit stelsel. Er zijn geen andere belangrijke planologische belangen aan de orde in het kader van het ophogen. De lichtinval en het uitzicht rechtvaardigen verdere beperkingen zeker niet.