

Herstelbesluit bestemmingsplan De Waal

zaaknummer 1684686

wat ging er vooraf?

Wij hebben op 11 juli 2018 het bestemmingsplan De Waal vastgesteld. Er zijn door drie appellanten beroepen ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

Op 28 augustus 2019 heeft de Afdeling in de beroepsprocedure een tussenuitspraak gedaan (201808464/1/R1).

Op 2 punten is het besluit van 11 juli 2018 niet goed gemotiveerd:

1. Maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen 4,5 meter in plaats van 6,0 meter;
2. Beperking van buitenopslag tot de maximale goothoogte van 4,5 meter.

De Afdeling ziet het belang van een spoedige beëindiging van het geschil met de andere twee appellanten over de maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen en de beperking van de hoogte van buitenopslag van materialen tot 4,5 meter. De Afdeling heeft ons opgedragen om binnen 16 weken een herstelbesluit te nemen over deze twee aspecten. Dit kan door middel van toepassing van de zogenaamde bestuurlijke lus. Het herstelbesluit wordt gepubliceerd en aan de Afdeling gestuurd. Daarna volgt een einduitspraak.

De tussenuitspraak betreft het perceel aan de Laagwaalderweg 39/43 en de kadastrale percelen M 1978, M 1979 en M 2011, die in eigendom zijn van de twee appellanten.

In de tussenuitspraak heeft de Afdeling het beroep van één appellant deels niet ontvankelijk verklaard (voor zover het betrof de maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen en de bouwmogelijkheden voor bedrijfswoningen) en deels ongegrond (voor zover het betrof de beperking van de hoogte van buitenopslag).



situering percelen op en nabij bedrijventerrein De Waal

1. goothoogte voor bedrijfsgebouwen

- De goothoogte niet vergroten, maar dit beter motiveren.

In het beroep betogen appellanten dat er ten onrechte een maximale goothoogte van 4,5 meter is opgenomen en de daaraan gekoppelde maximale hoogte voor buitenopslag. Appellanten worden hierdoor beperkt in de hoogte van functionele nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen.

Zij stellen dat de beperking van de goothoogte onvoldoende ruimte biedt voor de opslag van de materialen. De containers die worden gebruikt voor buitenopslag van het evenementenbedrijf van appellanten zijn 2,80 meter hoog. Bij het stapelen is volgens appellanten daarom een goothoogte van 6,0 meter vereist.

In het vorige bestemmingsplan De Waal (2007) was voor het betreffende het perceel Laagwaalderweg 39/43 ook een goothoogte van maximaal 4,5 toegestaan. Aangezien er bij de actualisering van de bestemmingsplannen in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is vastgesteld dat bij de nieuwe bestemmingsplannen sprake is van conserverende plannen, is dit ook in het nieuwe plan zo opgenomen. Appellanten betogen dat een goothoogte van 6 meter aan de achterzijde van het bouwvlak van Laagwaalderweg 39 passend zou zijn, aangezien dit grenst aan een loods op nummer 33, die een goothoogte heeft van 6 meter.

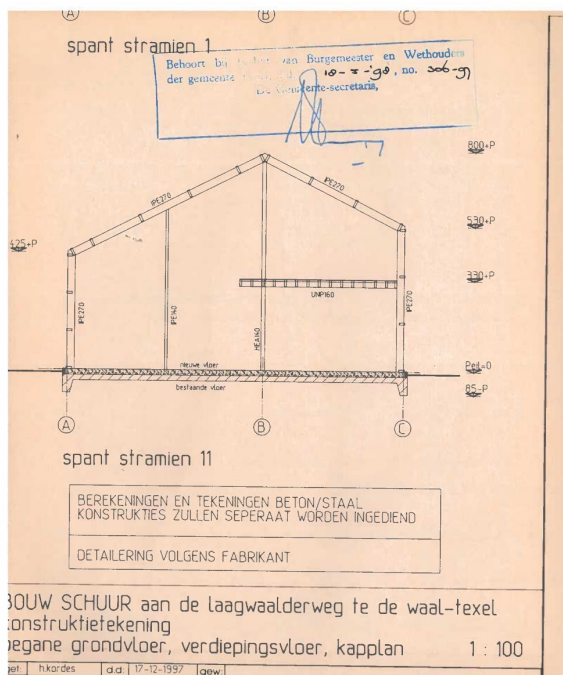
De Afdeling heeft aangegeven dat het perceel achter bestaande bebouwing ligt, zodat een goothoogte van 6 meter op het achterste deel van het bouwvlak op voorhand niet als negatieve invloed op het aanzicht van de dorpsrand valt aan te merken. Het besluit bevat geen motivatie waarom dat niet zou kunnen.

Voor het perceel Laagwaalderweg 33 is een goothoogte van 6 meter op de plankaart opgenomen. Dit vindt zijn oorsprong in het voorgaande bestemmingsplan van 2007.

De bestaande en vergunde goothoogte van de bedrijfsschuur van de Laagwaalderweg 33 (aan de zijde van Laagwaalderweg 43) bedraagt 5,30 meter en dus geen 6 meter (bouwvergunning met nummer 306-97 d.d. 18 mei 1998). Deze indruk is bij de Afdeling kennelijk ontstaan op grond van een door appellanten overgelegde foto, waarop de loods Laagwaalderweg 33 staat aangegeven met een goothoogte van 6 meter, alsmede de tekst hierover in het beroepsschrift, is dus feitelijk onjuist.

Dit betekent dat een goothoogte van 6 meter aan de achterzijde van het perceel Laagwaalderweg 39 wel degelijk zichtbaar zal zijn vanaf de Laagwaalderweg en dus niet wegvalt achter de bestaande bebouwing van nummer 33.

Op dit moment zijn er geen plannen bekend voor een nieuwe bedrijfsschuur op nummer 33 met een goothoogte van 6 meter.



uitsnede van de bouwtekening bij vergunning van de bedrijfsschuur op Laagwaalderweg 33.

De situering van het kleinschalige bedrijventerrein De Waal aan de rand van het pittoreske dorp betekent dat er zorgvuldig omgegaan moet worden met bouwmassa en de hoogtes (goot- en bouwhoogtes). Daarom is ook het amendement 'verruimen bouwvlak strook achter Laagwaalderweg 43, 45, 47 en 49' aangenomen. Dit ter vermindering van buitenopslag van materialen ten behoeve van evenementen en transport, hetgeen beter aansluit bij het project 'Mooier De Waal' en leidt tot een attractiever beeld vanaf de oostzijde.

Een hogere goothoogte betekent aanzienlijk meer bouwmassa en dus verstening. Niet alleen zichtbaar vanaf de zijde van de Laagwaalderweg (dorpsrand), maar ook vanaf het achtergelegen verblijfsrecreatieve perceel aan het Hogereind 39/39A. Dit komt doordat het bouwvlak van het aangrenzende bedrijventerrein in dit nieuwe bestemmingsplan al is verruimd tot aan de eigendomsgrens.

Door de vergroting van het bouwvlak op het perceel aan de Laagwaalderweg 39/43 naar de achterzijde is er een nadeliger situatie ontstaan voor dit perceel aan het Hogereind: het percelen op het bedrijventerrein kunnen nu tot aan de perceelsgrens worden volgebouwd door appellanten.

Op het moment dat daarbovenop ook de goothoogte extra wordt verhoogd, betekent dat een onevenredige negatieve invloed voor het verblijfsrecreatieve perceel. Bij een hogere goothoogte zou een veel hogere muur - met een lengte van ruim 20 meter kunnen ontstaan tot aan het perceel van Hogereind 39/39A: het aanzicht op de achterzijde van het bedrijventerrein is dan één ononderbroken muur. Dat is geen goede ruimtelijke ordening.

De aard van het bedrijf en de bedrijfsvoering vormen geen relevante argumenten in de afweging die in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden gemaakt. Voor bedrijven die meer ruimte in de bebouwings- en opslagmogelijkheden nodig hebben, is het bedrijventerrein Oudeschild meer de aangewezen plek. Dit is een grootschaliger bedrijventerrein, waar hogere goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

Om dit te verduidelijken in het plan wordt in de toelichting onder paragraaf 3.4 (Ruimtelijke kwaliteit) na de laatste alinea het volgende toegevoegd:

Paragraaf 3.4 Ruimtelijke kwaliteit

De situering van het kleinschalige bedrijventerrein De Waal aan de rand van het kleinschalige en pittoreske dorp, betekent dat er zorgvuldig omgegaan moet worden met bouwmassa. Daarom zijn de goot- of bouwhoogten niet verruimd ten opzichte van het bestemmingsplan De Waal (2007). In het voorliggend bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden verruimd door het opnemen van grotere bouwvlakken en ook het bestemmingsvlak is vergroot. Dit biedt meer flexibiliteit en mogelijkheden voor de ondernemers. Er kan nu tot aan de achterste perceelsgrens worden gebouwd.

Verdere verruiming van de bouw mogelijkheden door het vergroten van de goot- en bouwhoogten is onwenselijk in verband met het aanzicht vanaf de Laagwaalderweg op de dorpsrand. Maar ook het zicht vanuit het achterliggende perceel Hogereind 39/39A op de achterzijde van het bedrijventerrein zou hierdoor in (onevenredig) nadelige zin worden beïnvloed.

2. hoogte van buitenopslag

- een hoogte voor buitenopslag toestaan tot maximaal 6,0 meter op het grootste deel van de percelen van appellanten.

In het oude plan was geen beperking opgenomen ten aanzien van de maximale hoogte voor buitenopslag. In het nieuwe plan is dat wel het geval. De reden is dat er sprake is van een bedrijventerrein aan een kwetsbare dorpsrand. Het aanzicht vanaf de Laagwaalderweg wordt negatief beïnvloed als de buitenopslag hoger wordt dan de goothoogte. Ook vanaf de achterzijde (verblijfsrecreatief perceel op het Hogereind 39/39A) betekent het een onevenredig nadeliger situatie vanwege het aanzicht op de achterzijde van het perceel Laagwaalderweg 39. De strook grenzend aan beide percelen had voorheen de bestemming 'Bos'.

De beide appellanten geven aan door deze beperking in het nieuwe bestemmingsplan onevenredig in hun bedrijfsbelangen te worden geschaad. Het is voor appellanten een onpraktische hoogte aangezien voor buitenopslag gebruik wordt gemaakt van containers van 2,80 meter hoog.

Wij zijn van oordeel dat wij dit inderdaad niet zorgvuldig genoeg hebben afgewogen. Wij willen dit repareren met deze bestuurlijke lus. Voor het grootste deel van de percelen van de beide appellanten - *Laagwaalderweg 39/43 en de kadastrale percelen M 1978, M 1979* wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen die een opslaghoogte tot maximaal 6 meter mogelijk maakt. Het is niet wenselijk om ook op de voorzijde van de percelen van appellanten de opslag tot 6 meter mogelijk te maken in verband met het aanzicht vanaf het landelijk gebied en de onevenredige invloed op het 'ingeklemde woonperceel' op Laagwaalderweg 41. Ook op het perceel M 2011 wordt geen opslag tot 6 meter mogelijk gemaakt, omdat dit perceel in het voorgaande bestemmingsplan De Waal (2009) de bestemming 'Bos' had en er op dat perceel dus geen sprake is van een beperking, maar juist sprake is van verruiming van de mogelijkheden voor de bedrijfsactiviteiten van appellanten.

Het verhogen van de hoogte voor opslag rechtvaardigt niet een hogere goothoogte op deze percelen. Een goothoogte betekent permanente bebouwing en de buitenopslag is tijdelijk/roulerend van aard (door het gebruik op locatie bij evenementen) en is dus niet permanent aanwezig.

Een hogere goothoogte betekent een permanente wijziging voor het aangezicht van de dorpsrand. Opslag is relatief, wisselend in de seizoenen, en niet voor alle bedrijven van toepassing. Het kan dus ook zijn dat er in de toekomst geen gebruik meer van wordt gemaakt.

Nog hogere opslaghoogte dan 6,0 meter is niet wenselijk in verband met de invloed op de omgeving vanaf het landelijk gebied, maar ook vanaf het verblijfsrecreatieve perceel Hogereind 39/39A. Bij het aanzicht op het bedrijventerrein moet de buitenopslag zoveel mogelijk wegvallen tegen de bebouwing.

De opslag tot maximaal 6 meter hoog voor de percelen van appellanten wordt gerepareerd in de regels voor de bestemming 'Bedrijventerrein' en op de verbeelding conform onderstaande tekening.

Artikel 5 Bedrijventerrein:

Artikel 5.4.2 bedrijventerrein/strijdig gebruik:

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

e. Het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen:

1. Hoger dan de toegelaten goothoogte van de bedrijfsgebouwen of overkappingen;
2. Anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

wordt gewijzigd in

e. Het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen:

1. Hoger dan de toegelaten goothoogte van de bedrijfsgebouwen of overkappingen, **dan wel hoger dan 6 meter ter plaatse van de aanduiding 'opslag'**.
2. Anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;



Plangebied
 Herstelbesluit De Waal

Functieaanduidingen
 (op) opslag

Gemeente Texel
 De Waal

Herstelbesluit



R

Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
 E info@rho.nl

project	20190219	
formaat	A0	vastgesteld
schaal	1:1000	ontwerp
kaart	1/1	voorontwerp
getekend	FJP	concept 12 september 2019
idn	NL.IMRO.0448.DWL2019BP0001-co01	