

Onderbouwing afwijking goot- nokhoogte

datum: **12-10-2015**

betreft: **Opdrachtgever Adres**

werknr.: **151093**

Bouwplan:

Het bouwen van een vriescel en een opslag- overslagloods ten behoeve van het transportbedrijf Poultry BV. De goot- en nokhoogte van de vriescel voldoen niet aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan schrijft een maximale goot- en nokhoogte van 4,5 respectievelijk 8 meter voor. Binnen de bestemming "bedrijf" is hiervoor geen afwijkingmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Echter is het in deze in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk een hogere goot- en bouwhoogte te realiseren, dit in verband met de noodzaak tot het stapelen van 4 pallets in de vriescellen. Hiervoor is een in pandige hoogte van minimaal 5,8 meter noodzakelijk. Gezien het feit dat de maximale te bebouwen oppervlakte die het bestemmingsplan toe laat volledig benut wordt dient de ruimte in de hoogte benut te worden.

De opslag- en overslaghal wordt dusdanig gerealiseerd dat deze in de toekomst nog kan functioneren als mogelijke vriescel, ook voor deze bedrijfshal is het in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk om hoogte te realiseren zodat er voldoende pallets gestapeld kunnen worden.

Tevens is de bestaande bebouwing in deze goothoogte gerealiseerd, door de nieuwbouw in dezelfde goothoogte te realiseren ontstaat een homogeen rustig beeld wat wenselijk is in deze situatie. Vanuit de openbare weg is er niet tot nauwelijks zicht op de nieuwbouw.

Daarnaast dient de achtergevel van de vriescel in dezelfde lijn gerealiseerd te worden als de bestaande bebouwing, hiermee wordt niet voldaan aan de afstandseis van 5 meter tot de perceelsgrens, dit dient tevens als afwijking in de vergunning opgenomen te worden. Vanuit de achterzijde is er vanuit het openbaar gebied geen direct zicht op deze achtergevel.

Een tweede nieuw te realiseren hal op de bestemmingsgrens functionerend als opslag en overslaghal voor het transportbedrijf deze hal wordt gerealiseerd met een goothoogte van 5,4 meter in dezelfde dakhelling als de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van de vriescel. Deze hal functioneert esthetisch als intermediair richting het buitengebied.

Beiden hallen worden uitgevoerd met een horizontale geleding in zowel de voor- als zijgevels wat ervoor zorgt dat de bebouwing visueel minder massaal en hoog oogt en aansluit bij het gewenste beeld in het

buitengebied. Daarnaast zal middels windveren en kleurstellingen een aanzicht wat betreft korrelgrootte gerealiseerd worden die aansluit bij de bestaande bebouwing en bebouwing wat wenselijk geacht wordt in het buitengebied. Tevens zal het bedrijf landschappelijk goed ingepast worden, hiervoor wordt een erfbeplantingsplan opgesteld.

Voor agrarische bedrijven is er een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, de van toepassing zijnde artikelen zijn onderstaand puntsgewijs onderbouwd.

4.3.6. Afwijkende goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor de (her)bouw van bedrijfsgebouwen met een afwijkende goot- en bouwhoogte. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. de goothoogte mag maximaal 10m¹ bedragen;
 - De goothoogte van de vriescel bedraagt 6,5 meter – goothoogte van de opslag- en overslaghal bedraagt 5,4 meter
2. de bouwhoogte mag maximaal 12,5m¹ bedragen;
 - De bouwhoogte van de vriescel en de opslag- overslaghal bedraagt minder dan 10 meter
3. er moet sprake zijn van een noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling. Dit wordt aangetoond door middel van een advies van de AAB;
 - Een AAB advies is niet mogelijk en noodzakelijk daar het geen agrarisch bedrijf betreft, echter is de hoogte noodzakelijk in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering. In de vriescellen dienen tenminste 4 pallets gestapeld te kunnen worden. Daarnaast is deze hoogte ook in de bestaande bebouwing aanwezig.
4. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bedrijfsgebouwen in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - Betreffende de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken wordt volledig aangesloten bij de bestaande bebouwing. Hiermee worden deze waarden niet (onevenredig) aangetast)
5. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.1.
 - Onderstaand de onderbouwing betreffende artikel 34.1 uit het moederbestemmingsplan buitengebied

34.1 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit

1. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor landschapsopbouw in de vorm van een groene erfinrichting en voor het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.
 - Middels een beplantingsplan zal aangetoond worden dat het bedrijf landschappelijk goed ingepast wordt, daarnaast wordt de hal gerealiseerd op de bestemmingsgrens gerealiseerd in de hoogte die door het bestemmingsplan toegestaan wordt. Deze hal functioneert direct als intermediair tussen het bedrijf en het buitengebied.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als zij niet leiden tot een onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische en aardkundige waarden.
 - De natuur- en landschapswaarden als ook de cultuurhistorische en aardkundige waarden worden niet onevenredig aangetast. Natuur en landschapswaarden worden verbeterd aangezien het bedrijf nu landschappelijk niet tot nauwelijks ingepast is aan de zuidzijde. Middels een beplantingsplan zal aangetoond worden dat het bedrijf landschappelijk goed ingepast wordt en dat deze waarden dus verbeteren in plaats van aangetast worden.
3. Bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen (afwijken en wijzigen) vindt in alle gevallen een toets plaats aan het beeldkwaliteitplan. Een nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de uitgangspunten hiervan.
 - De nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan.
4. Verder moet er zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing die in redelijke verhouding staat tot de aard en omvang van de desbetreffende ontwikkeling, een en ander conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

- Middels een beplantingsplan zal aangetoond worden dat het bedrijf landschappelijk goed ingepast wordt, de landschappelijke inpassing zal in verhouding staan tot de ontwikkelingen. In het op te stellen beplantingsplan zal rekening gehouden worden met de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan.
5. Het bevoegd gezag kan in verband hiermee de eis stellen dat een landschapsplan of erfinrichtingsplan wordt overgelegd.
- Er zal en landschapsplan/ erfinrichtingsplan in de vorm van een beplantingsplan opgesteld en overlegd worden.

Middels bovenstaande korte ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat aan de van toepassing zijnde artikelen voldaan kan worden.

Zodra duidelijk is of er medewerking verleend kan worden zullen we zo spoedig mogelijk overgaan tot het indienen van een formele aanvraag omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure via www.omgevingsloket.nl.

We zullen tevens een besluitvlak aanleveren wat door de gemeente op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd kan worden. Daarnaast wordt middels een beplantingsplan aangetoond dat het bedrijf landschappelijk goed ingepast wordt conform de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan en de afwijkingmogelijkheid voor het toestaan van een hogere goot- en bouwhoogte bij agrarische bedrijven.

Indien de gemeente op voorhand overige onderzoeken noodzakelijk acht vernemen we het graag zodat we dit uit kunnen zetten bij de desbetreffende buro's.

Indien er vragen zijn verneem ik het graag,

Vetrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd verblijf ik namens Dhr. van de Ven van Poultry BV,

met vriendelijke groet,



Maarten Relou
Donkers Bouwkundig Tekemburo
0492-352093
06-26986901
maarten@donkers-tekenburo.nl