

Gemeente Oldebroek
T.a.v. het college van B&W
Postbus 8096 ZG OLDEBROEK

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : GjN/Bakker/5196
Inzake : Duurzaamheidsstraat 78 te Hattemerbroek
Betreft : aanvullende gegevens WABO procedure

Barneveld, 17 januari 2018

Geacht college,

Op 14 november 2017 heeft cliënt, Jan Bakker Beheer B.V. een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een kantoorruimte met werkplaatsen, wasstraat en tankstation op het adres, de Duurzaamheidsstraat 78 te Hattemerbroek. Op 28 november 2017 heeft u gevraagd om de aanvraag aan te vullen. De aanvullende onderbouwing treft u aan in deze brief.

Aanleiding

In uw brief van 28 november vraagt u onder andere een ruimtelijke motivatie en beschrijving van de aanvraag, gezien de aanvraag niet passend is binnen de geldende planregels van het bestemmingsplan. De heer knol (Atlant bouwdiensten) heeft in de mail van 12 januari 2018 geconstateerd dat het plan op de volgende onderdelen afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

- De maximale binnen het bestemmingsplan is 15 m. Het bouwplan heeft een maximale hoogte van 17 m.
- Uit de verbeelding blijkt dat binnen een contour van 50 meter vanaf de bebouwing tot het hart van de weg geen bebouwing mag worden gerealiseerd. Met het beoogde bouwplan wordt de bebouwing op een kortere afstand gerealiseerd.
- Beschrijving van de brandstoffen ten behoeve van het tankstation, daarbij aangegeven om welke brandstoffen het gaat en om hoeveel. Tevens daarbij aangeven op welke markt de tankstation zich richt.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan bedrijventerrein Hattemerbroek. Voor onderhavig perceel is een bouwperceel opgenomen met een bebouwingspercentage van minimaal 5% en maximaal 80%. De maximale nok- en goothoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter. Verder zijn bedrijven toegestaan in een milieucategorie 1 t/m 3b van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.



Voor onderhavige gebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein H2O heeft met ingang van 16 oktober 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tot op heden is het bestemmingsplan nog niet vastgesteld. Vooralsnog is het vastgestelde bestemmingsplan bedrijventerrein Hattermerbroek van toepassing.

Het bouwplan conform de aanvraag om omgevingsvergunning heeft een maximale hoogte van 17,00 meter terwijl volgens de verbeelding een bouwhoogte van 15 meter is toegestaan. Het bouwplan wijkt af van de gestelde hoogte. Op basis van artikel 5.3 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan ten aanzien van de maximale bouwhoogte. De afwijkingsbevoegdheid is in onderstaande alinea beschreven en getoetst.

- 5.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
- a artikel 5.2.2 onder e voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 90%;
 - b artikel 5.2.3 voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m.
- 5.3.3 Vrijstelling als bedoeld in artikel 5.3.2 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

Op deze voorwaarden kan als volgt worden gereageerd:

- Ad. a. Cliënt wenst de bouwhoogte te verhogen naar 17,00 meter. Door het verhogen van de bouwhoogte kan het gebouw worden opgebouwd uit meerdere lagen waardoor optimaal gebruik kan worden gemaakt van het gebouw. Hierdoor kan efficiënt worden omgegaan met de beschikbare gronden. De bebouwing is direct langs de A28 en de A50 gesitueerd. De kavels en gebouwen aan deze zijde van het bedrijventerrein zijn groter van maat. In de toelichting op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt gesteld dat in deze zone een hoge representativiteit van de gebouwen wordt verwacht. Dit kan door de meest representatieve delen van een bepaald bedrijfspand aan deze zijde te oriënteren. De bouwhoogte is aan deze zijde het hoogst: tot 20 meter aan de rand van het plangebied. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bedrijventerrein H2O maakt dus een bouwhoogte van 20 meter aan de rand van het plangebied bij recht mogelijk. Het bouwperceel aan de Duurzaamheidsstraat 78 grenst aan één zijde aan de rijksweg A28. Aan de overige zijde grenst het bouwplan aan wegen en aan een groenstrook. Er wordt hiermee voldoende afstand gerespecteerd ten opzichte van de nabij gelegen percelen en gebruikers. Het verhogen van de bouwhoogte zal dan niet leiden tot schade/ beperking van de belangen van de naastgelegen gebruikers. Voor de naastgelegen gebouwen is eveneens een hogere bouwhoogte vergund. Hierdoor is het niet aannemelijk dat belangen van de naastgelegen gebruikers worden geschaad.
- Ad. b. Het bouwplan is voorzien van een landschappelijke inpassing en gelegen tegen de rijksweg A28. Uw gemeente heeft al een keuze gemaakt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan om aan de rand van het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte toe te staan. Op deze wijze ontstaat een natuurlijk verloop van de bebouwing vanuit het dorp naar de rijksweg. Bovendien wordt het pand aan de Duurzaamheidsstraat 84 ook met een hogere bouwhoogte gebouwd. Door



dit bedrijfspand van cliënt ook met een hogere bouwhoogte uit te voeren ontstaat er juist een samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld. Van onevenredige schade aan het straat- en bebouwingsbeeld is dan ook geen sprake.

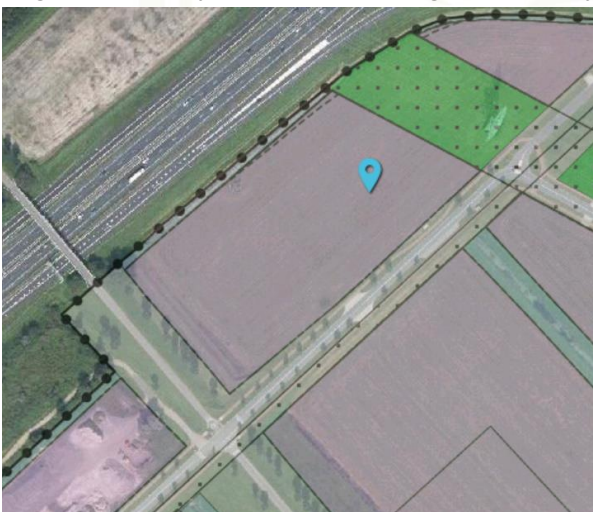
Afstand hart van de rijbaan

Uit een vergelijking tussen de verbeelding en de plattegrondtekening van de beoogde situatie blijkt dat de aangevraagde bebouwing op een afstand van 37,5 meter van het hart van de rijbaan is gesitueerd. Uit de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan bedrijventerrein Hattemmerbroek blijkt dat de zone tussen de weg en de bedrijven niet mag worden gebouwd. Deze zone is op onderstaande afbeelding lichtpaars ingekleurd.



Figuur 1 uitsnede verbeelding

In de beoogde situatie wordt de bebouwing binnen de lichtpaarse contour gesitueerd. Hiermee wordt vooruitlopend op het ontwerp bestemmingsplan bedrijvenpark H2O toestemming gevraagd om de bebouwing op een kortere afstand dan 50 meter van de het hart van de rijbaan te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het principe van de bebouwingsvrije contouren langs de wegen volledig losgelaten. Dit blijkt uit de verbeelding behorend bij het ontwerp bestemmingsplan.



Figuur 2 verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Verzoek

Cliënt verzoekt om vooruitlopend op het bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O toestemming te verlenen voor het bouwen binnen een afstand van minder 50 meter vanaf het hart van de rijbaan.

Opslag brandstoffen

Ten behoeve van het tankstation worden diverse soorten brandstoffen opgeslagen. De volgende soorten brandstof en brandstofadditieven worden opgeslagen:

- AdBlue, ondergrondse tank maximaal 20 m³
- Dieselolie, ondergrondse tank maximaal 60 m³
- Euro 95, ondergrondse tank maximaal 20 m³
- Gas to Liquid (GtL), ondergrondse tank maximaal 20 m³. GtL is een vloeibare fossiele brandstof dat getankt wordt door dieselloertuigen. Deze brandstof valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

De brandstoffen zijn bestemd voor zowel de zakelijke als de particuliere markt. De opslagtanks zijn weergegeven op de bijgevoegde plattegrondtekening.

Afsluiting

Wij verwachten u met deze aanvulling van de gevraagde informatie te hebben voorzien. Namens cliënt, Jan Bakker Beheer B.V. verzoeken wij u om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verzoeken u tevens om de ontvangst van deze brief schriftelijk te bevestigen en om zowel cliënt als ondergetekende schriftelijk van het verdere verloop van de procedure op de hoogte te houden. Heeft u nog vragen of opmerkingen, neem dan contact op met ons kantoor via telefoonnummer 0342-474255.

Hoogachtend,
VANWESTREENEN BV



Bijlage:

- Tekening brandstofopslag tanken

