

Ruimtelijke afweging bij collegebesluit 14.13756

Gelet op de aard en omvang van het bouwplan is besloten om de ruimtelijke afweging van het college van burgemeester en wethouders, behorende bij collegebesluit 14.13756, te gebruiken als ruimtelijke onderbouwing.

Op 3 juni 2014 heeft de heer Van Os, namens Van Os Imports BV, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van speciale brandveilige opslagvoorzieningen voor de opslag van spuitbussen op het perceel Boven eind NZ 56 te Bens chop. Op dit perceel is Van Os Imports gevestigd. Dit is een groothandel (geen detailhandel) in Army & Navy, Army Paint, Outdoor, Security, Biker en Airsoft producten.

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en heeft een bedrijfsbestemming, met de aanduiding groothandel categorie 2. Het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt 4.742m². Het huidige bebouwd oppervlak is 4.865m². De huidige inrichting is volledig vergund. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is de mogelijkheid om een niet-agrarische bedrijf met 20% uit te breiden direct meebestemd omdat ten tijden van de vaststelling van het bestemmingsplan ook een uitgebreide procedure liep voor de bouwvergunning. Feitelijk heeft Van Os Imports BV, zijn extra uitbreidingsmogelijkheden gebruikt. Het voorliggende bouwplan is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag zal toepassing gegeven moeten aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3, oftewel de uitgebreide procedure.

De aangevraagde brandveilige opslagvoorzieningen (containers) zijn het gevolg van een controlebezoek van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Van Os Imports BV is namelijk het enige verkooppunt in Nederland van een bepaald en zeer gewild eigen merk "legerverf". Deze verf zit in spuitbussen en wordt in de bestaande bedrijfsbebouwing tussen de reguliere opslag opgeslagen. De spuitbussen vormen echter in geval van brand een extra risico voor het brandweerpersoneel. Bij brand en verhit ting kunnen de spuitbussen gaan "rocketeren" (wegschieten), zoals de VRU dit noemt. Hierdoor kan brandoverslag ontstaan en kunnen mensen gewond raken. De spuitbussen dienen daarom opgeslagen te worden in daarvoor speciaal bedoelde brandkasten. Het is echter zeer lastig en kostbaar om de opslagcontainers allemaal binnen de bestaande bebouwing te plaatsen. Het is goedkoper maar vooral ook veiliger (zeker voor de bulkopslag) om te kasten buiten de bestaande bebouwing op het buitenterrein te plaatsen. De opslagcontainers hebben een oppervlakte van 19,2m².

Beleidskader

Het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" voorziet niet in de mogelijkheid tot verdere uitbreiding van het bestaand bebouwd oppervlak. Hoewel ook de gemeente Lopik, net als de provincie Utrecht, ook niet-agrarische bedrijven in het buitengebied voldoende ontwikkelingsmogelijkheden wil bieden zijn op het voorliggende perceel alle mogelijkheden die binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen al benut.

De aandacht van het gemeentelijk ruimtelijk beleid is gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Deze ambitie klinkt ook door in de Toekomstvisie van de gemeente Lopik 2030. Daarin is nadrukkelijk opgenomen dat de gemeente Lopik *streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied.*

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is in paragraaf 6.1. het volgende opgenomen met betrekking tot niet-agrarische bedrijven;

“In het landelijk gebied komen ook niet-agrarische bedrijven voor. Voorkomen moet worden dat deze ruimtelijk zodanig beperkt worden in hun ontwikkeling, dat geen sprake meer kan zijn van voortzetting van de bestaande bedrijfsvoering. Daarom vinden wij 20% uitbreiding van de bebouwing aanvaardbaar. In bijzondere gevallen kan dit niet genoeg zijn voor het voortzetten van de bedrijfsvoering. Mits de noodzaak goed wordt onderbouwd, kan een ruimere uitbreiding dan aanvaardbaar zijn. In alle gevallen moet een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd zijn. Indien niet-agrarische bedrijven stoppen, is vestiging van een ander bedrijf mogelijk, als de verkeersaantrekkende werking en landschappelijke verstoring niet toenemen en zo nodig worden beperkt.”

In artikel 4.6 lid 3 en 4 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is dit beleid vertaald en is het volgende opgenomen:

- *Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak.*
- *De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing die aantoont dat de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de uitbreiding groter is dan 20% wordt tevens onderbouwd dat die uitbreiding noodzakelijk is voor de voortzetting van het niet-agrarische bedrijf.*

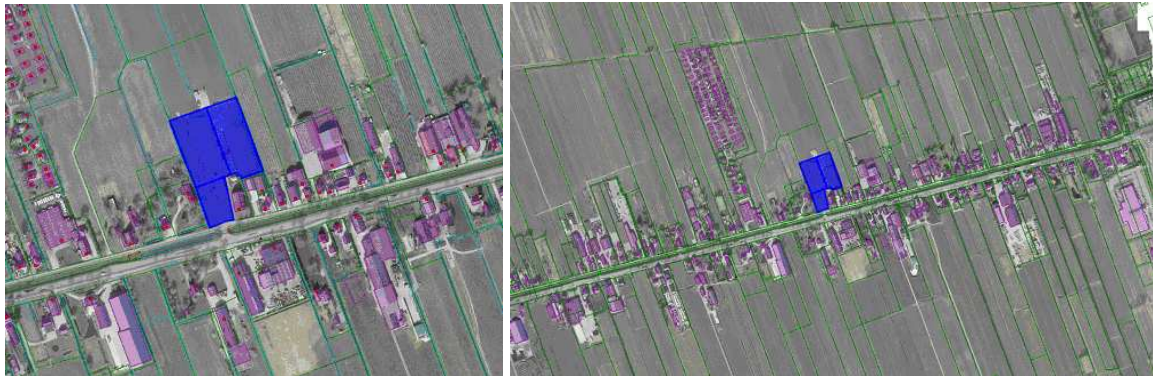
Het voorliggende plan voorziet op het perceel Boveneind NZ 56 te Benschop in een beperkte uitbreiding van het bebouwd oppervlak, namelijk 19,2m². Omdat in het verleden al gebruik is gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheid tot 20% van het bestaande bedrijfsoppervlak wordt niet voldaan aan artikel 4.6 lid 3 van de PRV. Een verdere onderbouwing van de economische noodzaak zoals bedoeld in artikel 4.6 lid 4 is daarmee in principe vereist.

De uitbreiding van het bebouwd oppervlak heeft echter geen directe economische noodzaak. Het is vooral een veiligheidskwestie. Gelet op de achtergrond van aanvraag (brandveiligheid) en de geringe ruimtelijke gevolgen kan overwogen worden om aan dit plan mee te werken. Daarom hebben wij de Provincie Utrecht gevraagd of gelet op de aard en omvang van het verzoek een economische onderbouwing noodzakelijk is en of het verzoek in strijd is met de ruimtelijke belangen van de provincie Utrecht.

Per mail van 11 september 2014 heeft de Provincie Utrecht, ambtelijk, aangegeven dat een economische onderbouwing niet noodzakelijk is. Uit een oogpunt van een ander belang (veiligheid) moet de opslag buiten plaatsvinden in speciale containers. Het verzoek is dan ook niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen.

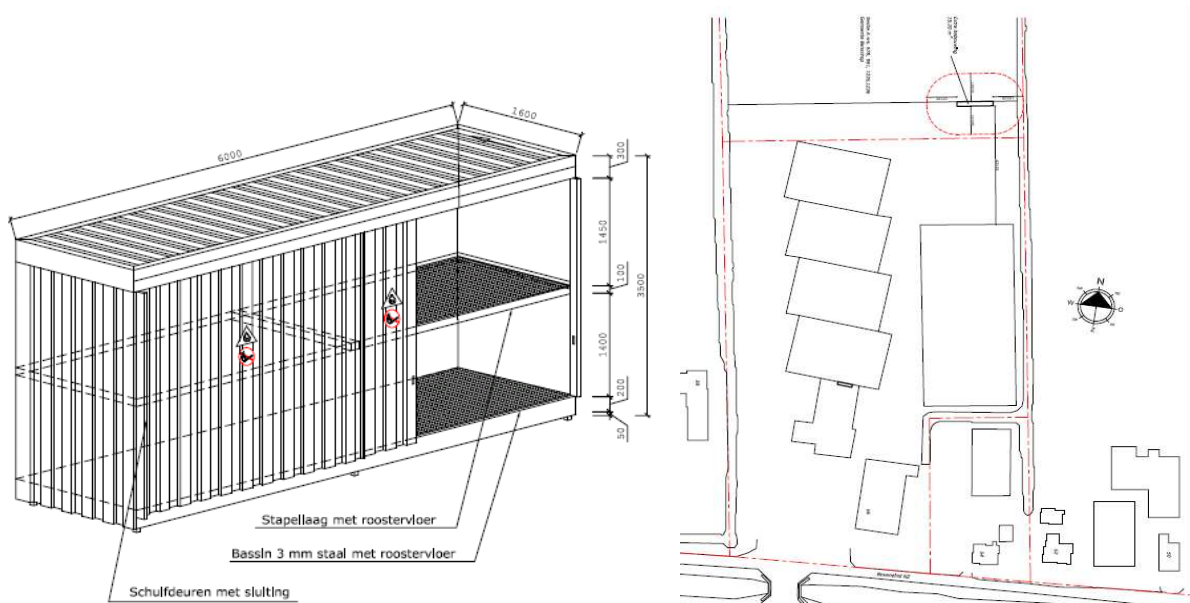
Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Boveneind NZ 56. Het Boveneind kenmerk zich door dichte bebouwing en afwisselende functies en bestemmingen. Kenmerkend voor dit deel van het lint is de aanwezigheid van een groot aantal niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Het betreffende perceel vormt hierin geen uitzondering. Het perceel kent een hoge bebouwingsdichtheid en heeft een formele en bedrijfsmatige uitstraling. Het perceel herinnert niet aan het oorspronkelijke agrarische karakter van het lint. De gemeente Lopik hecht veel belang aan het behoud en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het buitengebied. Doorzichten naar het achterliggende landschap spelen een belangrijke rol bij de beleving van het landelijk gebied in onze gemeente. Maar ook in het buitengebied van Lopik is per gebied sprake van onderling verschillende kwaliteiten en waarden. Het perceel is gelegen in een zone welke in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” wordt getypeerd als agrarisch gebied, primair agrarisch. In tegenstelling tot andere delen van de gemeente is het behoudt en indien mogelijk het versterken van de landschappelijke karakteristiek ondergeschikt aan het bieden van ontwikkelen aan (agrarische) bedrijfsactiviteiten.



Luchtfoto Boveneind NZ 56 te Benshop

Het bouwplan voorziet in de plaatsing van een dubbele opslagcontainer op het achter-liggende aansluitende terrein. De totale oppervlakte van het bouwwerk heeft een oppervlakte van 19,2 m² (2 containers van 6 x 1,6) en een hoogte van 3,5 meter. Het bouwplan voorziet tevens in het plaatsen van een in pandige brandveilige voorziening maar hierdoor wordt het bebouwd oppervlak niet vergroot.



Afbeelding opslagcontainer en situering achter op het perceel.

Landschappelijke inpassing

De opslagcontainers worden geplaatst op de rand van het bouwvlak achter de bestaande bedrijfsbouw. Hierdoor is de afstand tot omliggende bebouwing het grootst. Dit deel van het perceel is al verhard. De containers worden niet in de groot bevestigd maar geplaatst op de bestaande verharding.

Door de situering achter de bestaande bebouwing, en de beperkte omvang en hoogte, heeft de plaatsen van de opslagcontainers geen gevolgen voor de landschappelijke karakteristiek. Gelet op de huidige situatie op het perceel kan zelfs gezegd worden dat de opslagcontainers passen bij de huidige, overigens nette, uitstraling van het bedrijfspceel. Het plan is daarmee niet in strijd met de landschappelijke karakteristiek zoals geldt voor de zone "Agrarisch gebied, primair agrarisch".

Water

In de huidige situatie is het volledige terrein al verhard. Hierdoor en gelet op de beperkte omvang van het bouwwerk vormt het belang geen probleem met betrekking tot een goede waterhuishouding. Tevens wordt voldoende afstand gehouden tot de sloot zodat onderhoud mogelijk is.

Archeologie

De gronden zijn gelegen in een gebied welke is aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen bij grote projecten is archeologisch onderzoek vereist. Omdat het hier gaat om een zeer beperkte omvang en er tevens geen gronden geroerd worden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bodem

In navolging van archeologisch onderzoek is in dit geval ook geen bodemonderzoek vereist.

VRU

De aanvraag omgevingsvergunning is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. Zij kunnen instemmen met het voorliggende plan.

Conclusie

Wij achten het bouwplan ruimtelijke inpasbaar en niet in strijd met de gemeentelijke en provinciale ruimtelijke belangen.