

Ruimtelijke motivering

Voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een bedrijfspand



**Nieuwbouw bedrijfspand
Vliegeniersstraat, Uden**

1. Aanleiding

Door initiatiefnemer is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor de bouw van een bedrijfsgebouw met kantoor. Het betreft een bedrijf gespecialiseerd in rioolinspecties, agrarische rioolreiniging, industriële rioolreiniging, rioolonderhoud, rioolbeheer en rioolrenovatie. Het pand wordt gerealiseerd aan de Vliegeniersstraat in Uden (perceel kadastraal bekend gemeente Uden, sectie T nummer 1881).



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: kadastralekaart.com)

De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling. Het plan wijkt echter op een aantal punten af van de bestemmingsplanregels in het geldende bestemmingsplan "Goorkens-Hoogveld":

- A. Er wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Gebouwen en overkappingen zijn op grond van artikel 5.2.1. onder a. van het bestemmingsplan enkel binnen het bouwvlak toegestaan;
- B. De maximale hoogte van de keerwand van legioblokken wordt (buiten het bouwvlak) deels overschreden op grond van artikel 5.2.5 van het bestemmingsplan;
- C. Het bedrijf wordt niet in de staat van bedrijfsactiviteiten genoemd, hetgeen op grond van artikel 5.1 onder a van het bestemmingsplan wel vereist is;
- D. Op grond van artikel 5.4.5 onder i van het plan wordt het gebruik (het storten van rioolslib op eigen terrein) als strijdig gezien;

Er zijn mogelijkheden voor het college van B&W om af te wijken van het bestemmingsplan, mits een onderbouwing wordt toegevoegd met betrekking tot de criteria voor die afwijking. Daarover gaat deze notitie.

Hierna wordt onderbouwd in hoeverre aan genoemde voorwaarden wordt voldaan. Daarbij houdt het college van B&W rekening met het algemeen toetsingskader voor afwijkingen en wijzigingen van het

bestemmingsplan, zoals opgenomen in artikel 17.1. Bij de toetsing wordt aandacht besteed aan de volgende aspecten, voor zover relevant:

- Stedenbouw en beeldkwaliteit
- Milieukwaliteit
- Verkeersveiligheid
- Sociale veiligheid
- Brandveiligheid en rampenbestrijding
- Woon -en leefklimaat
- Parkeren

2. Toets aan de voorwaarden

A. Bouwen buiten het bouwvlak

Aan de achterzijde van het perceel wordt dicht bij de perceelsgrens gebouwd dan volgens het bouwvlak is toegestaan. Het betreft een keerwand van legioblokken en een deel van de luifel/overkapping. Op grond van artikel 4 lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan. De afwijking dient ruimtelijk gemotiveerd te worden.

Met het bouwen buiten het bouwvlak worden geen belangen van derden geschaad. Aan deze zijde van het bedrijfsperceel grenzen geen bedrijven of woningen. Aan de achterzijde is een brede en robuuste noord-zuid gerichte groenstrook gelegen, die een belangrijke functie heeft in de waterhuishouding. Het bouwen op kortere afstand van deze groenstrook doet geen afbreuk aan de functionaliteit van die strook en de waterhuishouding. Bovendien is de beplanting van de groenstrook volgroeid, zodat het zicht op de bebouwing vanaf het aan de overzijde van de groenstrook gelegen doorgaande fietspad goeddeels ontnomen wordt.

Wat betreft beeldkwaliteit kan het volgende gesteld worden: de overkapping/luifel is opgenomen in dezelfde bouwmassa als het overige gedeelte van het bedrijfsgebouw, het heeft dezelfde hoogte (9 meter) en de luifel heeft dezelfde gevelbekleding. Dit geeft een rustig bebouwingsbeeld. Aan de achterzijde wordt een wand van legioblokken geplaatst van 6,40 meter hoog, met een lager deel (3,20 meter) ter plaatse van de open ruimte. Doordat er nog een opening is tussen de onderkant van de luifel en de legioblokken, en doordat de ondersteunende pilaren aan de buitenzijde van de legioblokken worden geplaatst, wordt het beeld aan die zijde onderbroken zodat het niet te massief oogt.

Ook op andere plekken in deze bebouwingsstrook van het bedrijventerrein is geoordeeld dat bebouwing op kortere afstand van de achterste perceelsgrens stedenbouwkundig verantwoord is, blijkens de gerealiseerde bebouwing op Mandemakersstraat 9a en Mandemakersstraat 13.

Een strook van ruim 1 meter blijft vrij van bebouwing ten behoeve van het onderhoud aan het bedrijfspand.



Afbeelding 2. Aanduiding van de groenstrook met fietspad aan de achterzijde (bron: Google Maps)

De afwijking van het bestemmingsplan door overschrijding van de grenzen van het bouwvlak heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu. De gronden hebben een bedrijfsbestemming en in het kader van het bestemmingsplan is onderbouwd dat een bedrijfsmatig gebruik van de gronden geen milieuhygiënische belemmeringen met zich meebrengt. Het al dan niet bebouwen van de achterste meters van het perceel leiden niet tot een andere conclusie.

B. Hoogte van de keerwand

De keerwand aan de achterzijde is hoger dan het bestemmingsplan toelaat. Artikel 5.2.5. (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) bepaalt dat de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken binnen het bouwvlak is aangeduid op de verbeelding, dat betreft 10 meter in dit geval. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter. Het deel van de keerwand dat is gelegen ter hoogte van de open ruimte voldoet aan de laatstgenoemde bepaling (de wand is 3,20 meter hoog).

Het deel van de keerwand onder de overkapping is 6,40 meter en dat is hoger dan de maximum bouwhoogte. Artikel 5.3. onder e. biedt de mogelijkheid aan het college van B&W om binnenplannen af te wijken van de maximum bouwhoogte tot 15 meter, mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. In dit geval vormt het onderdeel van het deel van het gebouw waar het slib wordt opgeslagen, in verband met de (beperkte) omgevingseffecten is het noodzakelijk dat de keerwand hier een bepaalde hoogte krijgt. In zekere zin kan betoogd worden dat de wand onderdeel uitmaakt van het bedrijfspan, dat met een hoogte van 9 meter ruim onder de maximaal toegestane afwijkingshoogte blijft. De afwijking ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak is reeds in onderdeel A. van deze notitie onderbouwd.

Indien de keerwand een vaste wand zou zijn van het bedrijfsgebouw was de hoogte verder geen aandachtspunt.

De keerwand is eerder door de gemeente aangeduid als erfafscheiding, maar aanvrager deelt deze conclusie niet. Een erfafscheiding is niet gedefinieerd in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan, maar in het normaal zakelijk taalgebruik betekent het 'een bouwwerk of beplanting waarmee de grens tussen twee erven wordt aangegeven'. Die functie heeft de keerwand niet primair. Uit het feit dat buiten de keerwand de pilaren ter ondersteuning van de luifel zijn geplaatst blijkt ook dat het niet de scheiding van het erf betreft: de pilaren staan nadrukkelijk nog op het erf van het bedrijf. Daarmee is de keerwand aan te merken als een 'overig bouwwerk', waarvoor andere bepalingen gelden dan voor erfafscheidingen.

C. Staat van Bedrijfsactiviteiten

De omschrijving van het bedrijf is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die aan de planregels is gekoppeld. Artikel 5.5. van het geldend bestemmingsplan biedt in dat geval de mogelijkheid om binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan om de vestiging van het bedrijf toch toe te staan, mits wordt aangetoond dat:

- het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving, voor zover deze activiteiten passend zijn binnen het karakter van het gebied, gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan of kunnen ontstaan voor het woonmilieu.

Op deze onderdelen wordt in een separate memo ingegaan.

Voorts kan ten aanzien van de voorwaarden van het toetsingskader van artikel 17.1 van het bestemmingsplan het volgende gesteld worden:

- Stedenbouw en beeldkwaliteit

De aard van de bedrijfsactiviteit heeft geen specifieke consequenties voor de stedenbouwkundige opzet of uitstraling van de bebouwing. Aan de voorzijde van het perceel wordt een kantoorgedeelte gerealiseerd met daarachter een reguliere bedrijfshal. De bouwvorm en bouwmassa zijn gelijkwaardig met overige bedrijven in de omgeving.

- Milieukwaliteit

Hierop wordt in de separate memo ingegaan.

- Verkeersveiligheid

Om inzichtelijk te maken hoeveel verkeer het nieuwe bedrijf met zich meebrengt, is gebruik gemaakt van de kentallen van het CROW uit de publicatie '317, kentallen parkeren en verkeersgeneratie'. Er is een onderscheid te maken in het verkeer van en naar het kantoor en het verkeer van en naar het bedrijfsgedeelte (arbeidsextensief). Op basis daarvan is de volgende berekening van toepassing:

	Oppervlakte	Kengetal per 100 m ²	Aantal motorvoertuigen per etmaal
Kantoor	389 m ²	5,3	20,6
Bedrijf arbeidsextensief	1.246 m ²	7,9	98,4
		Totaal afgerond	119

De inschatting van het bedrijf op basis van de dagelijkse praktijk is als volgt:

- licht verkeer (30 bewegingen per etmaal)
- Middelzwaar vrachtverkeer (20 bewegingen per etmaal)
- Zwaar vrachtverkeer (12 bewegingen per etmaal)

Er worden dus minder verkeersbewegingen verwacht dan volgens de berekening in de tabel.

Voor erftoegangswegen (zoals de Vliegeniersstraat is) geldt op basis van ervaringscijfers dat deze een capaciteit hebben van maximaal 4.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal. Aangenomen mag worden dat bij de inrichting van het bedrijventerrein met deze wegcapaciteit rekening is gehouden. Dat blijkt ook uit de breedte van de Vliegeniersstraat (8 meter), die hierop is toegesneden. De toevoeging van 119 motorvoertuigen aan deze weg is marginaal en het mag aangenomen worden dat dit dus al is ingecalculeerd bij de inrichting van het bedrijventerrein.



Afbeelding 3. De Vliegeniersstraat ter hoogte van de planlocatie (bron: Google Streetview). De pijl duidt de locatie van de inrit aan.

Ten behoeve van het bedrijf dient een inrit (vergunningsplichtig) aangelegd te worden. Daarvoor dient een lantaarnpaal verwijderd/verplaatst te worden. De situatie ter plaatse van de nieuwe inrit is zeer overzichtelijk (bovenstaande foto) en het toevoegen van een inrit op deze plek levert geen nadelige gevolgen op voor de verkeersveiligheid.

Voor de verkeersveiligheid is het ook van belang dat er voldoende manoeuvreerruimte is op het terrein voor het indraaien van het vrachtverkeer. Is dat niet het geval, dan dienen mogelijk manoeuvreeracties

in de openbare ruimte plaats te vinden en dit moet voorkomen worden. In de bijlagen bij de aanvraag is op tekening duidelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de vereiste rijcurven.

- *Sociale veiligheid*

De vestiging van het bedrijf op deze plek heeft geen gevolgen voor de sociale veiligheid in de omgeving.

- *Brandveiligheid en rampenbestrijding*

In de tekening bij de aanvraag is opgenomen hoe de bereikbaarheid van de bouwwerken is gewaarborgd en overige aspecten van brandveiligheid worden ingeregeld. Op tekening zijn onder andere de opstelplaatsen voor brandweerwagens en de locatie van brandkraan weergegeven.

- *Woon -en leefklimaat*

Het merendeel van de bedrijfsactiviteiten vindt in pandig plaats. De Melding Activiteitenbesluit biedt inzicht in de bedrijfsactiviteiten en de gevolgen daarvan voor de omgeving. De milieueffecten zijn niet grensoverschrijdend en reiken niet of nauwelijks tot buiten de inrichting. Het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object is gelegen op circa 580 meter afstand. De verkeersaantrekkende werking is minimaal. Samenvattend kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat door deze bedrijfsactiviteit niet nadelig wordt beïnvloed.

- *Parkeren*

Binnen de bestemmingsplannen is opgenomen dat bij een ontwikkeling in voldoende mate moet worden voorzien in parkeergelegenheid. Toetsingskader voor de parkeernorm is de Nota Parkeernormen Uden 2018. De basis voor de nota is gelegen in de door het CROW uitgegeven publicatie over parkeerkencijfers.

Voor wat betreft de gebiedsindeling zijn de normen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing. Er is onderscheid te maken tussen het kantoor en de bedrijfshal. Voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten wordt de bedrijfshal aangemerkt als arbeidsextensief: deze ruimte wordt gebruikt voor het stallen van busjes, aanhangers, vrachtwagens en materieel, opslag en het uitvoeren van onderhoud. Daarmee komen de parkeerkentallen op het volgende uit:

	<i>Opp. in m²</i>	<i>Norm per 100 m²</i>	<i>Norm</i>	<i>Afgerond</i>
Kantoor	389	2,5	9,725	
Bedrijf arbeidsextensief	1.246	0,9	11,21	
		Totaal	20,935	21

Op het terrein zijn 29 parkeerplaatsen aanwezig (aan de voorzijde 14 parkeerplaatsen en aan de noordzijde op het terrein 15 plaatsen). Daarnaast zijn binnen in de bedrijfshal nog 14 plaatsen aanwezig voor het stallen van de bedrijfsbusjes. Ook kunnen er 8 vrachtwagens en 4 aanhangers worden gestald, zodat dit geen negatieve invloed heeft op de parkeerruimte voor personenauto's.

De conclusie is dat het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen.

D. Strijdig gebruik

Binnen het bedrijfspan worden diverse afvalstromen opgeslagen die vrijkomen bij werkzaamheden op locatie. Het bedrijf is tevens voornemens om rioolslib te ontwateren onder de overkapping. Het ontwateren vindt plaats in een vloestofdichte bak. Artikel 5.4.5 van het bestemmingsplan bepaalt dat het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen behoort tot het strijdig gebruik. Het beoogd gebruik wordt daarmee als strijdig gezien. Op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan van de bepalingen in het bestemmingsplan worden afgeweken ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken.

Er worden op locatie alleen afvalstoffen opgeslagen van eigen werkzaamheden. Het is dus niet mogelijk voor derden om afvalstoffen af te leveren bij het bedrijf. Het betreft bovendien enkel afvalstoffen niet zijnde gevaarlijke afvalstoffen die wat betreft aard, samenstelling en concentraties vergelijkbaar zijn, in hoeveelheden van ten hoogste 45 m3. De afvalstromen worden verder verwerkt door erkende verwerkers.

De vraag is óf het gebruik van de locatie door het bedrijf strijdig is met artikel 5.4.5. van het bestemmingsplan. Immers: de hierboven omschreven activiteiten vormen de kern van het bedrijf en ze zijn dus onlosmakelijk verbonden met het toestaan van de bedrijfsactiviteit op deze locatie. De toelaatbaarheid van deze activiteiten is getoetst in onderdeel C. van deze notitie.

Met de bepaling in artikel 5.4.5. van het bestemmingsplan (een algemene bepaling in elk bestemmingsplan) is in zijn algemeenheid beoogd dat *buiten* de op een perceel toegestane bedrijfsactiviteiten de opslag van puin en afval moet worden voorkomen uit oogpunt van een acceptabele omgevingskwaliteit. De vergunning bepaalt de reikwijdte van de bedrijfsactiviteiten. Een autogaragebedrijf zou anders ook strijdig zijn met artikel 5.4.5. onder g. en een bedrijf dat recycling producten verkoopt (een kringloopwinkel) zou strijdig zijn met artikel 5.4.5. onder h. Dat is niet de strekking van de bepalingen voor strijdig gebruik.

Met deze kanttekening kan geconcludeerd worden dat met de toetsing van de toelaatbaarheid van de activiteit (in onderdeel C.) ook vanzelfsprekend de strijdigheid wordt opgeheven.

Conclusie

De conclusie die op basis van het voorgaande kan worden getrokken is dat voldaan wordt aan de voorwaarden om af te wijken van de planregels van het bestemmingsplan ten behoeve van de geconstateerde strijdigheden. Er is een goede ruimtelijke motivering aanwezig om de positief op de aanvraag te beslissen.

Deze notitie is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

