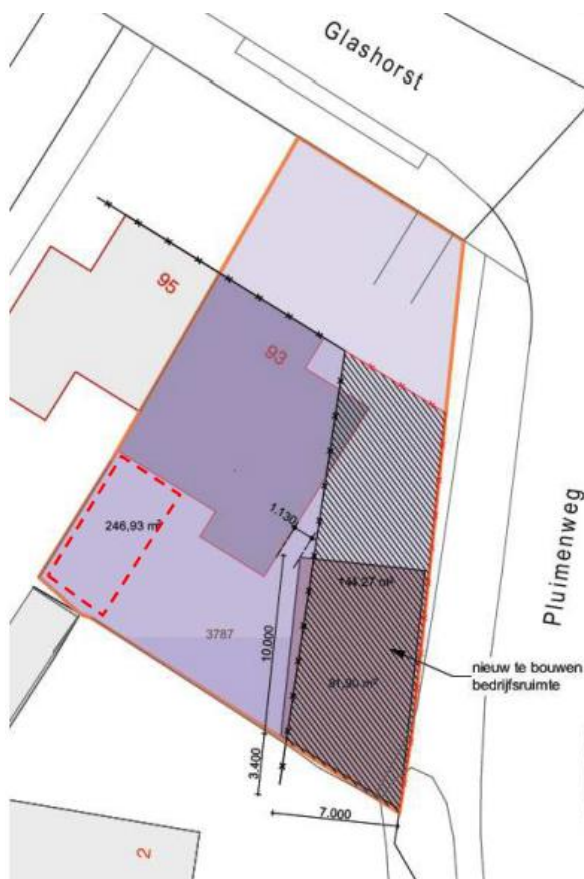


Stedenbouwkundig advies Glashorst 93

Betreft: Situering bedrijfsruimte buiten het bouwvlak van het loodgietersbedrijf aan Glashorst 93.
Kenmerk: BWE-20180821
Van: ing. Bjorn Weekers
Voor: gemeente Scherpenzeel
d.d.: 21 augustus 2018

Inleiding

Aan Glashorst 93 in Scherpenzeel is een loodgietersbedrijf gevestigd. De opslag voor dit loodgietersbedrijf vindt plaats in een loods in Overberg. De eigenaar van het perceel aan Glashorst 93 is voornemens om op het perceel een bedrijfsruimte te realiseren voor de opslag van het betreffende loodgietersbedrijf. Er wordt hiermee volgens de eigenaar meer recht gedaan aan de geldende bedrijfsbestemming. Het college heeft gekeken of dit ruimtelijk gezien binnen het perceel mogelijk is, waarbij een stedenbouwkundig advies is ingewonnen.



Situering nieuwe bedrijfsruimte

Geldend bestemmingsplan

Het perceel Glashorst 93 is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld door de raad 27 juni 2013). Op basis van dit bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 4' (laag) van kracht. Daarnaast zijn de aanduidingen bouwvlak, maximum bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen (9 meter), maximum goot- en bouwhoogte voor bedrijfswoningen (6 en 10 meter), bedrijf tot en met categorie 3.1 van toepassing. In de regels is verder bepaald dat het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak 50% mag bedragen en de onderlinge afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen.

Het bouwvlak binnen het bestemmingsplan is daarbij zodanig gesitueerd dat in de hoeksituatie in relatie tot de voorgevelrooilijn aan de Pluimenweg een 'bebouwingsvrije zone' is gewaarborgd, gezien de ruimtelijke situatie en verkeersveiligheid ter plaatse.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein'

De nieuwe bedrijfsruimte past echter niet binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan vanwege de situering buiten het bouwvlak, het overschrijden van het toegestane maximum bebouwingspercentage (50%, met een afwijkmogelijkheid tot 80%) en de onderlinge afstand (kleiner dan 2 meter) tussen twee gebouwen. Daarnaast moeten bedrijfsgebouwen ook minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden.

Historie

De bedrijfswoning aan Glashorst 93 was in het verleden de 2^e bedrijfswoning van het aangrenzende bedrijf aan Glashorst 97 en 99. Deze bedrijfswoning is in het verleden afgesplitst van dit bedrijf en vormt een op zichzelf staande woning, zonder bedrijfsbebouwing



Bedrijfswoningen Glashorst 93 en 95

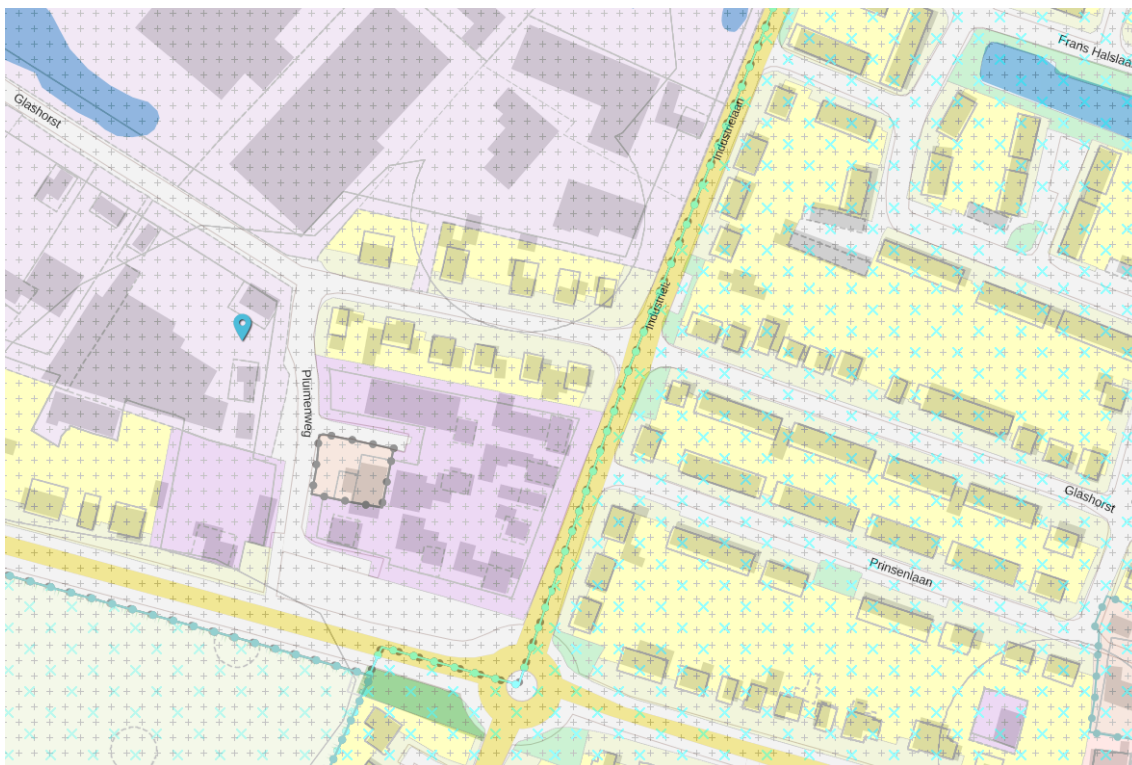
Deze woning is nog altijd aangemerkt als bedrijfswoning om geen belemmering, zoals bij een woonbestemming, te vormen voor het bedrijventerrein en de aangrenzende bedrijven. De bijbehorende gronden van deze woning zijn met name bedoeld als (achter)tuin bij deze woning waar bijgebouwen mogelijk zijn ten dienste van de bedrijfswoning.

Primair zijn deze gronden niet bedoeld voor de realisatie van bedrijfsgebouwen omdat het een 2^e bedrijfswoning betrof en het nu ruimtelijke gezien in feite een woning met tuin betreft.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur in de directe omgeving wordt in hoeksituaties gekenmerkt door 'bebouwingsvrije zones'. Deze 'bebouwingsvrije zones' in hoeksituaties geven een bepaalde openheid aan de ruimtelijke structuur en waarborgen daarnaast de verkeerssituatie doordat de kruisingen overzichtelijk zijn. Deze openheid in de bestaande ruimtelijk structuur is uitgangspunt. De beschreven openheid in de vorm van 'bebouwingsvrije zones' is in het bestemmingsplan gewaarborgd door de situering van de bouwvlak (rooilijnen) dan wel de bestemming 'Tuin'.

In hoeksituaties is er dus duidelijk gekozen voor het vrijhouden van bebouwing door de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens. Door het bewaken van de aanwezige openheid blijft de ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid (uitzicht) gewaarborgd. Een maatgevende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de openbare ruimte hierbij is minimaal 3 tot 4 meter.



'Bebouwingsvrije zone' hoeksituaties

Perceel Glashorst 93

Ook op perceelsniveau moet in een bepaalde openheid als onderdeel van de totale ruimtelijke structuur worden voorzien. Het is niet wenselijk dat het perceel volledig wordt bebouwd. Hierin voorziet het geldende bestemmingsplan door het opgenomen maximum bebouwingspercentage van 50%. Het oppervlak van het bouwvlak bedraagt ongeveer 247 m², daarvan mag 123,5 m² (50%) worden bebouwd. De huidige bebouwing (woning, uitbouw, garage/carport, bijgebouw) heeft reeds een oppervlak van ongeveer 164,5 m². Dit is reeds een bebouwingspercentage van 66%. Daarmee zijn de bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak reeds volledig benut.

Ook wordt niet voldaan aan de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 1 meter.

Daarnaast is het niet wenselijk dat er voor de voorgevelrooilijn van Pluimenweg 2 en 4 wordt gebouwd. In de beoogde situatie wordt de nieuwe bedrijfsruimte nagenoeg volledig buiten het bouwvlak gesitueerd op de perceelsgrens met Pluimenweg 2 en de perceelsgrens met de openbare ruimte. Dit heeft een nadelige invloed op de ruimtelijke structuur ter plaatse en het perceel Pluimenweg 2 in het bijzonder. Dit perceel en de daarop aanwezige bebouwing wordt door de nieuwe bedrijfsruimte grotendeels aan het zicht onttrokken. Tevens ontstaat er door de situering van de bedrijfsruimte op deze wijze een onrustig beeld ter plaatse. Er ontbreekt iedere afstemming tussen de bedrijfswoning en het nieuwe bedrijfsgebouw. Ook de onderlinge afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bedrijfsruimte is (zeer) beperkt.



Situering nieuwe bedrijfsruimte in relatie tot Pluimenweg 2

Ondanks het beperkte oppervlak van het totale perceel en de gewenste ruimtelijke structuur ('bebouwingvrije zone') biedt het perceel ruimtelijk gezien wel mogelijkheden om in de 'zijtuin' een bedrijfsruimte te realiseren. De volgende uitgangspunten dienen daarbij in acht te worden genomen:

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de openbare ruimte minimaal 3 tot 4 meter.
- Afstand tot de perceelsgrens Pluimenweg 2 minimaal 5 tot 6 meter.
- Bebouwing bedrijfsruimte aansluiten aan de bestaande garage/carport.
- Aansluiten op de voorgevel van de bestaande garage/carport.
- Maximale goot-/bouwhoogte 3,5 meter.

In onderstaande afbeelding is een en ander qua uitgangspunten inzichtelijk gemaakt.



Uitgangspunten situering bedrijfsruimte

Alternatief situering bedrijfsgebouw

Door de situering van het bedrijfsgebouw grenzend aan de bestaande garage/carport ontstaat een samenhangend en rustig beeld. De bedrijfsruimte kan daardoor geïntegreerd worden met de bestaande bebouwing. De ruimtelijke structuur wordt hierdoor gerespecteerd door het aanhouden van de nodige afstand tot zowel de zijdelingse als de achterste perceelsgrens. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt hierdoor niet 'weggedrukt' in de hoek, wat tot een ongewenste ruimtelijke situatie leidt ten opzichte van de hoeksituatie en het aangrenzende perceel Pluimenweg 2.

Ondanks het hoge bebouwingspercentage dat op het perceel ontstaat door het nieuwe bedrijfsgebouw blijft er door de voorgestelde situering voldoende openheid zichtbaar vanaf de openbare ruimte. In plaats van een omkaderde tuin door gebouwen van 7 meter bij respectievelijk 7,5 meter en 10 meter blijft er aan de achterzijde een ruimte als tuin over van 5 meter bij 18 meter. Dit in combinatie met de ruimte aan de voorzijde (8 meter) en zijkant (minimaal 3 meter) geeft het 'lucht'. In plaats van een stenig karakter naar de omgeving toe behoudt het perceel door het aanhouden van de nodige afstanden tot de perceelsgrenzen een normale uitstraling passend in de ruimtelijke structuur. Het is hierdoor mogelijk om een bedrijfsruimte van meer dan 70 m² te realiseren.

Tevens dient de nieuwe bedrijfsruimte qua goot-/bouwhoogte aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Derhalve is het niet wenselijk om een goot-/bouwhoogte toe te staan van 9 meter maar deze te beperken tot maximaal 3,5 meter. Hiermee sluit het bedrijfsgebouw qua hoogte ook goed aan bij de hoogte van de woning aan de overzijde van de Pluimenweg.

De verdere uitwerking van het bouwplan vraagt wel nog de nodige aandacht op het gebied van welstand.

Advies

Uit voorgaand advies blijkt dat het perceel aan de zijkant voldoende ruimte biedt om aansluitend aan de bestaande bebouwing een nieuwe bedrijfsruimte te realiseren waarbij de nodige afstand tot de perceelsgrenzen wordt gerespecteerd (zie onder paragraaf: Alternatief situering bedrijfsgebouw).

Hiermee wordt de grens van het bouwvlak eveneens overschreden, maar leidt dit wel tot een aanvaardbare ruimtelijke situatie. Deze overschrijding heeft minder impact op de omgeving dan de door de eigenaar voorgestelde situering van het bedrijfsgebouw.

Indien medewerking wordt verleend aan de alternatieve situering dient het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan dit planologisch-juridisch mogelijk te maken.