

Bijlage 7: Afweging belangen van het bedrijf, omgeving en belangen die het beeldkwaliteitplan beoogt te beschermen.

In de gerechtelijke uitspraak ontvangen op 5 juli 2018 (zaaknummer SHE 18 / 254 WABOA V162) is aangegeven indien de gemeente voornemens is een vergunning te verlenen er een afweging gemaakt moet worden tussen de belangen van het bedrijf, de omgeving en de belangen die het beeldkwaliteitplan beoogt te beschermen. Deze bijlage voorziet in de gevraagde afweging. Wanneer de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft zal deze bijlage als onderbouwing van de vergunning worden toegevoegd.

Situatie voor het verlenen van de overkapping voor het verminderen van de geuroverlast

Op 13 februari 2014 is er een vergunning verleend voor oprichten van een installatie voor het duurzaam bewerken van champost. Op 26 maart 2015 is er een vergunning verleend voor het vergroten van een reeds vergunde kuil bij de Champost Upcycling installatie. Een situatietekening is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 situatie locatie Beeksedijk 10

Geuroverlast

Na het in gebruik nemen van de installatie is gebleken dat in de omgeving geuroverlast werd ervaren. Uit onderzoek bleek dat de geuroverlast met name veroorzaakt werd door het mengen van de producten in de verleende kuil. Het mengen van de producten is onderdeel van de verleende vergunning. Op basis van de vergunning had de gemeente geen mogelijkheid om tegen de geuroverlast op te treden. Echter vond het bedrijf de geuroverlast

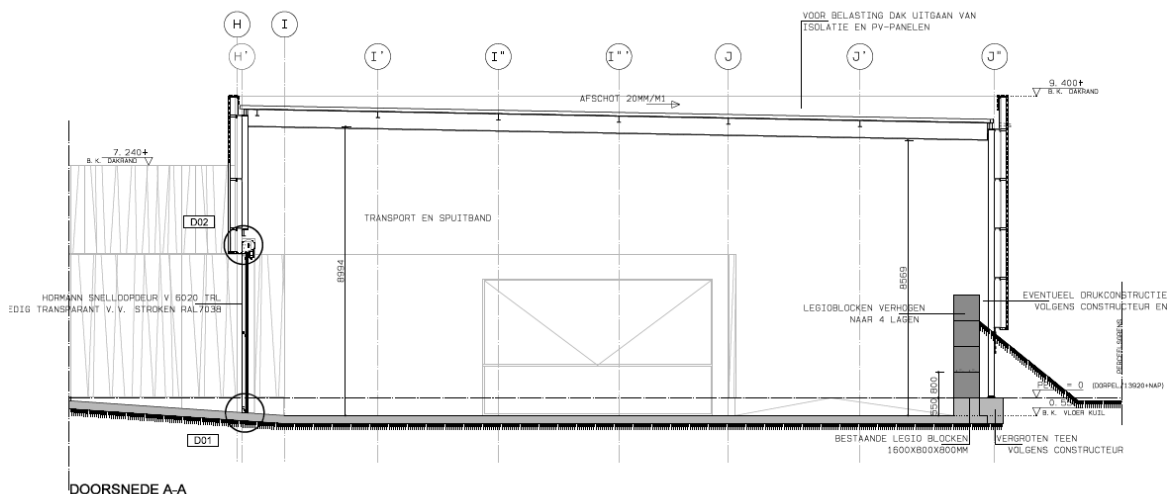
geen wenselijke situatie. Vandaar dat er door het bedrijf in overleg met de gemeente is gezocht naar een oplossing om de geuroverlast te verminderen.

Belangen van het bedrijf

Het bedrijf heeft een vergunning voor het verwerken van de producten in de kuil. Gezien de reeds bestaande inrichting en werkproces is het voor het bedrijf niet wenselijk dat de bestaande contouren van het plan worden gewijzigd. Aangezien het bedrijf juridisch gezien voldoet aan de vergunning heeft de gemeente geen mogelijkheden om eisen te stellen aan de bestaande inrichting. De bestaande kuil is dan ook als basis genomen voor het ontwerp van de overkapping. De uitbreiding wordt 9,5 meter hoog en is voorzien van een plat dak. De onderbouwing voor de hoogte is, dat deze nodig is voor een efficiënte bedrijfsvoering. De hoogte is nodig als de loader met bak compleet is uitgeschoven (zie foto) en als de laadbak van de vrachtwagens maximaal open staat om de grondstoffen op hun plek neer te leggen. In het laatste geval komt de bak daarbij nu tot aan de bovenkant van het huidige biobed. Daarboven is nog wat ruimte nodig voor de bovenconstructie (0,5-1 meter). Ook voor de luchtafzuiging is ook nog ruimte nodig.



Figuur 2 Foto loader / biobed



Figuur 3 Doorsnede overkapping

Conclusie is dat de initiatiefnemer de kuil enkel op de gewenste manier kan gebruiken wanneer de hoogte van 9,5 meter wordt gehanteerd. Indien de bouwhoogte wordt verlaagd kunnen alle reeds vergunde activiteiten niet meer naar wens worden uitgevoerd.

Belangen van de omgeving

Vòòrdat de overkapping feitelijk aanwezig was, werd er door buurtbewoners geuroverlast ervaren. De gerealiseerde overkapping dringt deze geuroverlast aantoonbaar terug. Daarmee is het belang van de buurt gediend, bij de aanwezigheid van de overkapping. Zonder overkapping zal er immers geuroverlast blijven bestaan in de vorm zoals deze bestond voor vòòr de aanwezigheid van de overkapping.

Omwonenden (maar ook degene die momenteel beroep hebben ingesteld tegen de reeds verleende omgevingsvergunning) hebben aangegeven zich te storen aan de gerealiseerde overkapping, die het landschap zou ontsieren. Wij vinden het belang om de geuroverlast tegen te gaan zwaarder wegen dan het belang om zo min mogelijk landschap verstorende elementen te realiseren. Daarbij is het van belang dat het inpassen van de overkapping op een dusdanige manier gebeurt dat het als passend wordt gezien in de omgeving. Wij zijn van mening dat dat dit met de verleende vergunning is gebeurd, getuige ook het positieve welstandsadvies.

Conform het bestemmingsplan is het mogelijk om bebouwing te realiseren met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Qua bouwmassa is het dus volgens het bestemmingsplan mogelijk om hoogtes te realiseren die meer impact hebben op de omgeving dan voorliggend bouwplan. In zekere zin kan gesteld worden dat de situatie verbeterd, omdat de bedrijfsactiviteiten (laden en lossen met loaders en vrachtwagens) straks binnen gebeuren en niet meer buiten met de effecten van dien wat betreft zicht, geur en geluid. De dichtst bij gelegen (bedrijfs)woning is gelegen op ruim 200 meter. Derden zullen derhalve geen overlast hebben van de bebouwing.

Beeldkwaliteitplan

Conform de het beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel dient te worden voldaan aan de volgende richtlijnen:

Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving
	Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn
	Enkelvoudige hoofdvormen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Moet passend zijn bij de schaal van de oude boerderij
	Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij
	Langwerpige bouwmassa's
	Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing
	danwel nok loodrecht op de as van de weg
	Dakhelling minimaal 20 graden
<i>Detailering</i>	Toepassen van zadeldaken
<i>Kleurgebruik</i>	Bebouwing heeft een donkere kleur
<i>materiaalgebruik</i>	Aansluiting op het landschap gewenst

Zoals te lezen valt uit de richtlijnen zijn deze specifiek geschreven voor bebouwing bij een oude boerderij. Conform blz. 24. van het bestemmingsplan kan er in specifieke gevallen een oplossing gezocht worden voor een ontwikkeling die niet voldoen aan de voorgeschreven richtlijnen. Het beeldkwaliteitplan is niet bedoeld om alle ontwikkelingen die niet voldoen aan de gestelde richtlijnen niet toe te staan. De gemeente wil in overleg met de initiatiefnemer zoeken naar de beste oplossing. Om te beoordelen of de bebouwing voldoende beeldkwaliteit heeft, is het plan voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie geeft aan dat het bouwwerk door de bijzondere, innovatieve vormgeving en materiaaltoepassing een hogere dan gemiddelde beeldkwaliteit heeft. Wat dat betreft zou een betere zichtbaarheid vanaf de openbare weg zelfs te prefereren zijn. Dit sluit ook aan bij de visie van de gemeente dat duurzaamheid in dit geval zichtbaar mag zijn. Vandaar dat op het pand zichtbaar is hoeveel energie het pand heeft opgeleverd en er plannen zijn om middels belichting het pand wat meer in het zicht te krijgen.

Gezien de functie en de bestaande contouren van het pand is in dit geval te motiveren dat het plan afwijkt van de opgenomen richtlijnen. De richtlijnen zijn met name gericht op boerderijen en bedrijfsgebouwen. Het plan is niet opgesteld voor een champignonkwekerij met nevenactiviteiten. Maatwerk is in dit geval dan ook te verantwoorden.

Conclusie

Bij het voorliggende plan is sprake van een vergunde situatie wat betreft de upcycling installatie en de aangrenzende kuil. De bestaande activiteiten zorgen voor geuroverlast in de omgeving. Dit is geen wenselijke situatie. Vandaar dat de initiatiefnemer de geuroverlast wil verminderen.

Aangezien het bedrijf juridisch gezien voldoet aan de vergunning heeft de gemeente geen mogelijkheden om eisen te stellen aan de bestaande inrichting. De bestaande kuil is dan ook als basis genomen voor het ontwerp van de overkapping.

De hoogte van de overkapping is noodzakelijk om alle huidige werkzaamheden in de kuil te kunnen handhaven. Alhoewel het voorliggende plan niet voldoet aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied, zien wij toch aanleiding het voorliggende plan te vergunnen. Daarbij wijzen wij ook op het door de Welstandscommissie uitgebrachte welstandsadvies.

De beeldkwaliteit is door de welstandscommissie beoordeeld als hoger dan gemiddeld. De locatie zal verder landschappelijk worden ingepast. Gezien deze toelichting vindt de gemeente het realiseren van de overkapping voorstelbaar.

Bijlage 1: Welstandsadvies

De Welstandscommissie		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
Wal 28 5611 GO Eindhoven Postbus 8035 5601 KA Eindhoven		tel: 088 369 0369 www.odzob.nl info@odzob.nl	
plan 1	: Gemert-Bakel	datum	: 11-10-2017
aanvrager	: upcycling Gemert bv, --, --, --	bwt.nr.	: 22999-2016
bouwplan	: overkapping mestkuil		
bouwadres	: Beeksedijk 10 Gemert		
ontwerper	: Denkkamer		
advies	: VOLDOET	beh.	: 1

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mee dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand op grond van de criteria.

Het plan ligt in het buitengebied van Gemert, en daarom is het beeldkwaliteitplan Buitengebied toetsingskader. Het plan ligt op de grens van het beekdalgebied en het occupatiegebied. Voor beide gebieden zijn de bebouwingsrichtlijnen behoudend en gericht op het behoud van traditionele bebouwing en kleinschalige landschapsstructuren. Het bestaande bedrijf onttrekt zich vrijwel volledig aan deze richtlijnen: het is een semi-industrieel bedrijf met een forse omvang en een moderne uitstraling. De richtlijnen zijn sowieso niet goed toepasbaar op bouwwerken als mestsilo's en dergelijke. De commissie heeft zich daarom vooral gericht op de wijze waarop de overkapping aansluit op de aanwezige bebouwing op het perceel en de invloed van het bouwwerk op de openbare ruimte.

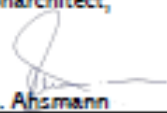
De commissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De overkapping is vormgegeven in een lichtgewicht constructie met een hightech spandoek. Om de massa te breken is dit doek zodanig gespannen dat een knikkende huid ontstaat. Deze vormgeving sluit goed aan op de abstracte vormgeving van het bestaande aangrenzende gebouw, dat met prefab-beton-elementen met een onregelmatige groevenstructuur is bekleed.

Het bouwwerk is fors van (goot)hoogte: ruim 9 meter. Hoewel de ligging dicht op de Beeksedijk doet vermoeden dat het bouwwerk goed zichtbaar is, blijkt in praktijk het bouwwerk voor het grootste deel aan het zicht te worden onttrokken door een forse erfbeplanting aan de voorzijde van het perceel, doorlopend naar het westen. De impact van het gebouw op de openbare weg is daardoor niet groot.

De commissie merkt op dat het bouwwerk door de bijzondere, innovatieve vormgeving en materiaaltoepassing een hoger dan gemiddelde beeldkwaliteit heeft. Wat dat betreft zou een betere zichtbaarheid vanaf de openbare weg zelfs te prefereren zijn.

Namens de commissie,
de rayonarchitect,


Ir. J.P.A. Ahsmann