

DATUM 18 december 2025
VAN Stefan la Grand
AAN S. van Vessem

PROJECT GEMEENLANDSEDIJK NOORD 23, ABBENBROEK
OPDRACHTGEVER Gemeente Nissewaard

GEMEENLANDSEDIJK NOORD 23, ABBENBROEK

Afwijking bouwmogelijkheden

De huidige loods is gesitueerd binnen het bouwvlak. Uitsluitend de maximale goothoogte van 5 meter wordt overschreden. De loods heeft een goothoogte van 7 meter met een plat dak. De maximale bouwhoogte (nokhoogte) van bedrijfsbebouwing op deze plek wordt begrensd door de molenbiotoop. Deze grens is een bouwhoogte van 13,4 m.

De provinciale regeling voor de molenbiotoop De Hoop is door de gemeente overgenomen in de beheersverordening 'Gemeenlandsedijk Noord 23, 25 en 31 te Abbenbroek' (artikel 12). Er wordt voldaan aan de regels in de beheersverordening en er daarmee geen sprake is van onevenredige negatieve invloed op de vrije windvang van de molen. Dit betekent dus dat er op basis van de beheersverordening een gebouw van met een goothoogte van 5 m en een nokhoogte van 13,4 m had kunnen worden gebouwd.

Echter is een gebouw met een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 7 m vergund. Dit betreft een gebouw met een platte afdekking. Ruimtelijk gezien is de hogere goothoogte slechts een zeer beperkte afwijking in relatie tot de bouwmogelijkheden op grond van de beheersverordening.

De afwijking van de maximale goothoogte heeft dan ook stedenbouwkundig gezien minimale effecten voor de omgeving wanneer dit wordt afgezet tegen de huidige juridisch-planologische bouwmogelijkheden op het perceel Gemeenlandsedijk Noord 23 Abbenbroek.

Door de hogere goothoogte worden geen zichtlijnen aangetast of een nieuwe stedenbouwkundige structuur geïntroduceerd. De bebouwing blijft in lijn met de bestaande bedrijfsgebouwen en de positionering van het gebouw betreft geen bijzondere zichtlocatie of prominente plek aan het lint. Daarnaast is er door de overruimte op het perceel en de watergang aan de zuidzijde voldoende afstand tot met name de achtertuinen en bebouwing aan de zuidzijde. Er is tevens aangetoond dat deze goothoogte geen nadelige effecten heeft op de bezonning van bestaande percelen in de omgeving. Ook wordt de privacy niet aangetast (er zijn immers geen gevelopeningen in de zuidgevel van het pand).

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft de hogere goothoogte in combinatie met de platte afdekking dan ook nauwelijks tot geen nadelige invloed op de omgeving.

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

De gemeente Nissewaard heeft in 2018 de herziening van welstandsnota 2017 vastgesteld. In deze welstandsnota staat beschreven aan welke kwaliteitscriteria een bouwwerk moet voldoen. De kwaliteitscriteria gaan over het uiterlijk en de verschijningsvorm van een gebouw. De commissie ruimtelijke kwaliteit toets bouwplannen aan de kwaliteitscriteria die voor een specifieke locatie gelden.

De nieuwe loods op de locatie Gemeenlandsedijk Noord 23 in Abbenbroek valt binnen het themagebied Bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen en wordt getoetst op welstandsniveau bijzonder. Dit bijzondere toetsingsniveau wordt als volgt omschreven:



‘Dit regiem wordt toegepast in gebieden waar de ruimtelijke kwaliteiten en samenhang van belang zijn, maar die ook enige dynamiek kunnen verdragen. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op behoud, herstel of verbetering van de waardevolle (landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische) elementen en structuren, waardoor een extra inspanning dient te worden geleverd tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden waar een zorgvuldige toetsing van kracht is wordt gevraagd om een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken te behouden dan wel te versterken. Naast de basistoets wordt daarom gekeken naar aspecten die te maken hebben met de gevelaanzichten en de belangrijkste detaillering van het bouwwerk. Het bouwwerk wordt dan ook uitgebreider op architectonische kwaliteiten beoordeeld. Er wordt daarbij gelet op kenmerkende massaverhoudingen, schaal en maat, plaatsing van gevelelementen in het vlak, verticaliteit / horizontaliteit, hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling en de vormgeving daarvan. Daarnaast wordt gelet op specifieke materiaalkeuze en kleurgebruik van de hoofdvlakken.

De welstandsnota zegt over de locatie:

‘In de gemeente Nissewaard zijn de werkgebieden en bedrijventerreinen in Heenvliet (Polyanderweg), Abbenbroek (gemeentehuis, politiebureau en de gronden tussen Gemeenlandsedijk Noord en de Rondweg), Oudenhoorn (Farmfrites) en Zuidland (Krommedijk) te karakteriseren als kleinschaliger werkgebieden met weinig of geen kenmerkende architectuur en/of samenhangende ruimtelijke opzet. De vormgeving is vooral afhankelijk van de functie met bedrijfsloodsen, kantoorachtige bebouwing, showrooms en gecombineerde vormen. Het materiaalgebruik is gevarieerd met baksteen, natuursteen, glas aluminium, beton, plaatmateriaal etc. Veel opslag gebeurt in de buitenlucht. Afhankelijk van het productieproces is de entree niet overal even herkenbaar evenals een duidelijke oriëntatie van de bedrijfsbebouwing’.

De relevante toetsingscriteria waaraan het bouwplan zou moeten worden getoetst zeggen het volgende.

Toetsingstabel Bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen met regulier en bijzonder toetsingsniveau.

ASPECT		CRITERIA EN AANBEVELINGEN
Omgeving		Behouden van de ruimtelijke identiteit en (functionele) kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw.
	<i>Rooilijn</i>	Geen vaste rooilijn voorgeschreven
Situering	<i>Zijdelingse afstand</i>	Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing is gewenst.
	<i>Oriëntatie</i>	Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm (meestal plat) Samenhang gebouwen op de kavel. Representatieve onderdelen richting openbare ruimte (kantoor, showroom, entrees of ontvangstruimten).
Hoofdvorm	<i>Bouwmassa</i>	Vrij. Denk aan eenvoudige basisvorm aanvullen met een opvallend accent: bijvoorbeeld een uitkragend bouwdeel, luifel, erker of daklijst. De verbijzondering staat altijd in verhouding tot basisvorm en vormt hierop een aanvulling.
	<i>Bouwhoogte</i>	Afhankelijk van functie van het gebouw en de schaal in de omgeving
	<i>Kapvorm</i>	Vrij: meestal plat
		Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdvorm
Gevelaanzicht	<i>Gevelopbouw en plasticiteit</i>	Toepassen expressieve architectuur door op een bijzondere manier om te gaan met gevelcompositie, geleiding, accenten en plasticiteit.
Materialisatie, kleurgebruik en detaillering	<i>Materiaal- en kleurgebruik</i>	Materiaalgebruik: gevelpanelen, Glas, baksteen, beton, zink, aluminium, roestvast staal, cortenstaal. Kleurstelling: gedekt / terughoudend : geen signaalkleuren over grote vlakken.
	<i>Detaillering</i>	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven en afgestemd op de architectuur.
		Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen. Er dient dan ook bijzondere aandacht te worden geschonken aan reclame-uitingen en naamsduiding als onderdeel van de architectuur van het gebouw. Plaats, formaat en vormgeving dienen in een goede verhouding te staan. Verlichting/ aanlichten van het gebouw dient onderdeel te zijn van het ontwerp.

Ten aanzien van de hoofdvorm wordt aangegeven dat deze voor wat de bouwmassa vrij is en vooral een basisvorm van belang is. Het betreffende bouwplan heeft een heldere en eenvoudige basisvorm. Hier zijn in principe geen accenten toegevoegd.

Daarnaast wordt aangegeven dat de bouwhoogte afhankelijk is van de functie van het gebouw en de schaal in de omgeving. De goothoogte van 7 m is mede ingegeven vanuit het oogpunt van een efficiënt bedrijfsgebouw, waarbinnen voldoende hoogte voor een goede bedrijfsvoering. Een goot- en bouwhoogte van 7 m is gezien de directe omgeving passend in de maat en schaal. Het gebouw heeft weliswaar een hogere goothoogte dan een aantal gebouwen in de omgeving maar komt niet of nauwelijks boven de bouwhoogten van gebouwen in de directe omgeving uit.

Ten aanzien van de kapvorm wordt aangegeven dat deze vrij is en meestal plat. De woonbebouwing in de omgeving heeft echter vooral een kap. Het bedrijfsgebouw heeft daarmee een afwijkende dakvorm. Vooral recentere bedrijfsgebouwen worden vanuit bedrijfsmatige overweging vaak uitgevoerd met een plat dak. Hierdoor is de functie als bedrijfsgebouw ook goed herkenbaar in relatie met de woongebieden. Ook andere afwijkende functies zoals maatschappelijke voorzieningen zijn veelal herkenbaar door onder andere een afwijkende dakvorm.

In principe past de verschijningsvorm van het gebouw hiermee binnen de toetsingscriteria die in de welstandnota zijn opgenomen en is er vanuit ruimtelijk kwaliteitsbeleid daarom geen dwingende reden om een gebouw met een goothoogte van 2 m hoger en een plat dak niet toe te staan.

Aan de noordzijde van de locatie wordt op termijn een nieuw woongebied ontwikkeld. Hiervoor is het omgevingsplan Gemeenlandsedijk Noord vastgesteld. De aanliggende bouwvakken hebben in het omgevingsplan een maximum goothoogte voor hoofdgebouwen van 6 m. Dit is slechts 1 m minder dan de bedrijfsloods. Voor deze woningen is geen maximum bouwhoogte aangegeven. Deze woningen worden uitgevoerd met een kap, waardoor de bouwhoogte minimaal 2 a 3 m hoger zal zijn dan de bouwhoogte van de loods. Ook binnen deze toekomstige context is de hoogte van het bedrijfsgebouw passend binnen de directe omgeving en vormt zo zelfs een overgang in hoogte tussen bestaand en nieuw bebouwd gebied in dit deel van Abbenbroek.