

→ Gemeente Steenbergen
Afdeling Publiekszaken
t.a.v. Dhr. A. Bedaf, *Bouwzaken*
Postbus 6
4650 AA Steenbergen

Behoort bij beschikking	
d.d.	16-11-2015
nr.(s)	ZK15000793
Juridisch beleidsmedewerker Publiekszaken / vergunningen	
	

Betreft : Uitbreiding bedrijfsruimte v.r.v. van Os Medical te Steenbergen
Referentienummer : 22898-150710-onderbouw/mh/pb
Datum : 10-7-2015

Geachte heer A. Bedaf,

Naar aanleiding van uw e-mail d.d. 8 juli 2015 en telefonisch contact met u en ondergetekende d.d. 8 juli 2015, over de inhoud van de brief van Van Os Medical B.V. d.d. 7 juli 2015 aangaande de bedrijfseconomische noodzaak van aangevraagde bouwhoogte, ontvangt u hierbij zoals gevraagd een nadere onderbouwning van hoe het huidige ontwerp met de wijze van volumevergroting tot stand is gekomen in het kader van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling van het bedrijf. Tevens is als bijlage een situatietekening toegevoegd, waarop het perceel inclusief de huidige en nieuwe bebouwing is weergegeven.

In de brief van Van Os Medical B.V. d.d. 7 juli 2015 is aangegeven dat een uitbreiding van opslagcapaciteit noodzakelijk is. Op basis van deze noodzaak is ons gevraagd een bouwvolume te realiseren van + 35.000m³. Op basis van de huidige opstelling van de bebouwing (bestaande loods en kantoor) en aan de linkerkant van het terrein gelegen bestaande parkeervoorziening, bood de rechterzijde van het terrein mogelijkheden voor de benodigde transportbewegingen. Vandaar dat aan deze zijde een laad- en loskuil is voorzien t.b.v. de distributie. Op basis hiervan, de positie van de bestaande achtergevel van de loods en de benodigde tussenafstand t.o.v. de achtergevel van het kantoor is de nieuwe voorgevel van de uitbreiding vast komen te staan overeenkomstig de bestaande achtergevel van de loods. In verband met de benodigde parkeervoorzieningen, is de bestaande parkeervoorziening intact gelaten en kan hier geen bebouwing plaats vinden. Verder is het, voor het juist functioneren van de nieuwe opslagruimte noodzakelijk dat er een toegang komt tot de bestaande loods van Drukkerij 2, aangezien deze ook het eigendom is van Van Os Medical. Hier wordt in voorzien door de nieuw linker zijgevel te positioneren bij Drukkerij 2, waardoor in toekomst tevens de mogelijkheid ontstaat om middels een uitbreiding op het terrein van Drukkerij 2 één geheel te realiseren.

GJM Bouwadvies bv
Markgravenlaan 3
4624 KK Bergen op Zoom

Telefoon: 0164 251 818
E-mail: info@gjm.nl
Internet: www.gjm.nl
Rabobank 10.61.80.886
IBAN: NL93RABO0106180886
KvK Breda 20089490
BTW nr. NL807058270.B01

Op al onze aanbiedingen en werkzaamheden is van toepassing De Nieuwe Regeling 2011, rechtsverhouding opdrachtgever -architect, ingenieur en adviseur, DNR 2011, gedeponeed ter griffie van de rechtbank te Amsterdam op 21 juli 2011. Op eerste verzoek zal een exemplaar van deze regeling aan u worden toegezonden.

→

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bleven er kort samengevat twee mogelijkheden over om de benodigde opslagcapaciteit te realiseren, namelijk vanaf vastgelegde nieuwe voorgevel te bouwen tot de erfrens met een bouwhoogte van 10 meter (optie 1) of te bouwen met een minimale afstand van 4 meter tot de erfrens met een bouwhoogte van 12 meter. (optie 2) Deze opties zijn gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan, waarin staat opgenomen dat de bouwhoogte in basis maximaal 10 meter is, maar dat mits voldaan wordt aan een aantal bepalingen hiervan afgeweken mag worden tot een maximale bouwhoogte van 12 meter. Beiden zouden resulteren in een bouwvolume van + 36.000m³, welke voldoet aan het benodigde volume.

Zoals omschreven in de brief van Van Os Medical B.V. d.d. 7 juli 2015, kent optie 1 diverse technische voorwaarden, zoals het voldoende brandwerend uitvoeren van de gevel. Dit betekent ten eerste dat er een ander type gevel(beplating) toegepast dient te worden dan bij optie 2, aangezien hier geen brandwerendheidseisen gelden voor de gevel i.v.m. voldoende afstand tot de erfrens. Daarnaast dient de gevel gedurende de brandwerendheidseis ook rechtstandig te blijven staan, indien het resterende deel van het gebouw zou bezwijken t.g.v. brand. Dit vraagt aanvullende voorzieningen, zoals het brandwerend uitvoeren van gevelkolommen en het inklemmen van deze kolommen op de fundering. De door ons opgestelde bouwkostenramingen wijzen uit dat optie 1 door de te treffen maatregelen een kostentoeename geeft van 25 – 30% op de bouwkosten van optie 2, waardoor deze optie investeringstechnisch niet rendabel is. (zoals ook vermeldt in de brief van Van Os Medical B.V. d.d. 7 juli 2015)

Op basis van de brief van Van Os Medical B.V. d.d. 7 juli 2015, bovenstaande onderbouwing en de bijgevoegde situatietekening vertrouwen wij erop u meer inzicht te hebben gegeven in de tot stand komen van het huidige ontwerp, waarbij duidelijk is geworden dat een bouwhoogte van 12 meter (optie 2) noodzakelijk is om de benodigde opslagcapaciteit te realiseren en voldoet aan de bepalingen zoals vermeldt in het bestemmingsplan om een afwijkende bouwhoogte toe te staan tot maximaal 12 meter.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij,

Met vriendelijke groet,

GJM Bouwadviseurs.

SITUATIE

Gemeente: Steenbergen
Kern: Steenbergen

Kadasternummer: Sectie: Y
Nr.: 1468

Schaal: 1:1000

