



Bouwkundig Tekembureau de Graaf

Ruimtelijke Onderbouwing

Behorende bij de afwijking van het bestemmingsplan
“Buitengebied Oldebroek Zuid”

Betreft: wijziging bestemming
Locatie: Mheneweg Zuid 52, 8096 RH te Oldebroek
Datum: 04 februari 2014
Gewijzigd: 14 maart 2013

Chopindreef 51, 3845 BB Harderwijk
Telefoon 06-30723173
Email info@btdegraaf.nl
KvK 50603531
Rabobank 1498.24.068



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding
	1.1 Aanleiding
Hoofdstuk 2	Bestaande en nieuwe situatie
	2.1 Ligging plangebied
	2.2 Bebouwing en activiteiten in omgeving van het plangebied
	2.3 Historie van het perceel
	2.4 Toekomstig gebruik
	2.5 Geldend bestemmingsplan
	2.6 Beeldkwaliteit
Hoofdstuk 3	Beleidskader
	3.1 Rijksbeleid/Nota Ruimte
	3.2 Provinciaal beleid/Streekplan Gelderland 2005
	3.3 Gemeentelijk beleid
	3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Oldebroek Zuid
	3.5 Nota Toekomstvisie 2030
	3.6 Welstandsnota
Hoofdstuk 4	Onderzoekskader
	4.1 Bodem
	4.2 Archeologie
	4.3 Externe veiligheid
	4.4 Ecologie
	4.5 Geluid
	4.6 Luchtkwaliteit
	4.7 Infrastructuur
	4.8 Watertoets
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid
	6.1 Economische uitvoerbaarheid
	6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid
	6.3 Maatschappelijke uitvoerenbaarheid
	6.4 Vooroverleg
Hoofdstuk 7	Conclusie
Hoofdstuk 8	Bijlagen



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een plan om de bestemming te wijzigen van het perceel, Mheneweg Zuid 52 te Oldebroek. Naast het wijzigen van het gebruik van dit perceel zal er ook een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Het perceel heeft binnen het vigerende bestemmingsplan, 'Buitengebied Oldebroek-Zuid, de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (ANL)' met de nadere aanduiding 'niet-agrarisch bedrijf', waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. Het type bedrijf dat hier gevoerd mag worden is een garagebedrijf. Het gewenste gebruik op dit perceel is het gebruik als bouwbedrijf inclusief de te bouwen bedrijfswoning. De gevraagde toekomstige bestemming zal dan ook gelijk zijn aan de bestemming B-1, zoals deze ook is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2007.

In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het wijzigen van de bestemming en het realiseren van een bedrijfswoning een reële optie is.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Mheneweg Zuid 52 te Oldebroek en valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Oldebroek-Zuid en heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (ANL)' met de nadere aanduiding 'niet-agrarisch bedrijf', waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. Het betreffende perceel heeft een bedrijfsgebouw inclusief een kleine inpandige bedrijfswoning. De locatie is gelegen ten zuiden van het bedrijventerrein Oude Dijk en ten noorden van de Bovenheigraaf. De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 4030 m². De oppervlakte van de huidige bebouwing bedraagt 964,35 m².



Figuur 1 ligging plangebied



Bouwkundig Tekembureau de Graaf

2.2 Bebouwing en activiteiten in omgeving van het plangebied

Rondom het perceel, Mheneweg Zuid 52, zijn er in directe omgeving geen bedrijven aanwezig. Op ongeveer 950 meter is het bedrijventerrein Oude Dijk gelegen. Op ongeveer 350 meter is de begraafplaats De Eekelenburg gelegen. Ten zuiden van het perceel, Mheneweg Zuid 52, is het terrein van de voetbalvereniging Owios gelegen. Deze afstand bedraagt ongeveer 450 meter. Aan de nabij gelegen Bovenstraatweg zijn nog een aantal agrarische bedrijven actief.

2.3 Historie van het perceel

In de vijftiger jaren van de vorige eeuw hebben de heer en mevrouw Dalhuisen een garagebedrijf gesticht in de moestuin van het ouderlijk huis van de heer Dalhuisen (landhuis aan de overzijde van de Mheneweg). Het bedrijf was een typisch voorbeeld van een allround plattelandsgarage: autoreparatie en verkoop, fietsenverkoop en reparatie, taxibedrijf, brandstofverkooppunt enzovoort. Voor alle activiteiten waren de vereiste vergunningen aanwezig. De bestemming volgens het bestemmingsplan was 'niet agrarisch bedrijf' met als activiteit garagebedrijf en brandstofverkooppunt. In 2000 is het bedrijf beëindigd en uitgeschreven bij de kamer van koophandel. Rond 2003 zijn de brandstoftanks verwijderd en is daar ter plaatse de bodem gesaneerd. In het nu vigerende bestemmingsplan is de bestemming brandstofverkooppunt komen te vervallen en luidt de bestemming "niet agrarisch bedrijf met als activiteit garagebedrijf. In de loop der jaren zijn er verschillende uitbreidingen gerealiseerd bij het bedrijfsgebouw. De volledige oppervlakte was aanwezig ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid'. De oppervlakte ten tijde van de vaststelling bedroeg 964,35 m².

2.4 Toekomstig gebruik

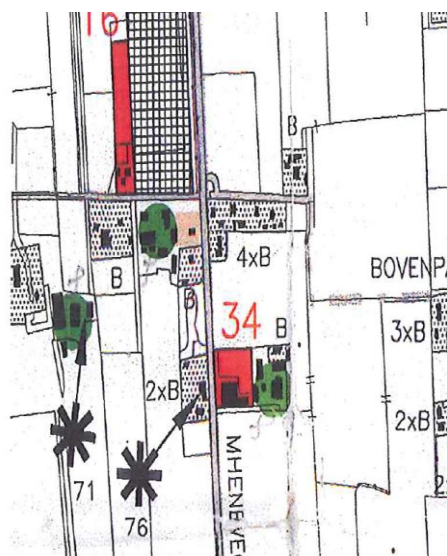
Het toekomstig gebruik zal bestaan uit een bouwbedrijf inclusief een bijbehorende bedrijfswoning. Voor de regels die gelden voor de bedrijfswoning is er gekeken naar het bestemmingsplan Buitengebied 2007. De goot- en nokhoogte bedragen maximaal 4,50 meter respectievelijk 8,00 meter. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³. De ingediende bedrijfswoning voldoet aan deze regels. Hiermee wordt er dan ook voldaan aan de bestemming Bedrijf-1, zoals deze is opgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied 2007.

2.5 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie, Mheneweg Zuid 52, is Buitengebied Oldebroek Zuid. De bestemming voor dit perceel bedraagt 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (ANL)' met de nadere aanduiding 'niet-agrarisch bedrijf', waarbij een bedrijfswoning is toegestaan.



Figuur 2 vigerend bestemmingsplan (blad 1)



Figuur 3 vigerend bestemmingsplan (blad 2)

Het ingediende bouwplan is in strijd met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oldebroek Zuid, omdat een bouwbedrijf niet is toegestaan binnen deze bestemming.

Om het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken wordt met toepassing van artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo een omgevingsvergunning uitgebreide procedure aangevraagd.

2.6 Beeldkwaliteitplan

De op het perceel zich bevindend bedrijfsgebouw zal in eerste instantie niet worden aangepast. De eventuele kwaliteitsslag voor het bedrijfsgebouw zal mogelijk in de toekomst worden aangevraagd. De gevels van de bedrijfswoning zullen worden gestucte plint aan de onderzijde en bovenzijde. De onderzijde zal worden voorzien van een donkergrijze kleur en de bovenzijde zal voorzien worden van een crèmekleur. De rest van de gevels zullen worden voorzien van baksteen in een donkerrode tot paarsachtige kleur. De kozijnen en ramen zullen uitgevoerd worden in hout in een crèmekleur. De deuren en de luiken in hout met een donkergroene kleur. Het dak zal worden voorzien van dakpannen met een antracietkleur. De houten goten zullen in een crèmekleur worden uitgevoerd.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of de gebruikswensen van de opdrachtgever, in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning ook daadwerkelijk te realiseren zijn. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als bodem, verkeer/parkeren geluid enzovoort een rol. In dit hoofdstuk zal het bouwplan worden getoetst aan het geldende beleid.

3.1 Rijksbeleid

Bij het thema ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van de schaarse ruimte. Deze 'strijd om de ruimte' is al decennialang gaande. In de loop der tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken. De Nota Ruimte die op 27 april 2004 gepresenteerd werd kiest een nieuwe koers. Hierin wordt aangegeven dat ruimtelijke kwaliteit en dynamiek niet lijnrecht tegenover elkaar staan, maar juist van nut kunnen zijn. In de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat men niet langer alleen beperkingen wil stellen, maar juist ontwikkelingen wil stimuleren.

3.2 Provinciaal beleid

De vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied in de regio Noord-Veluwe staat onder druk. In het Streekplan Gelderland 2005 staat het volgende over de regio geschreven: “De Noord-Veluwe beslaat een groot deel van de Veluwe en de overgang van Veluwe via oude cultuurlandschappen en open lage gronden naar de Randmeren en via de landgoederenzones en uiterwaardenlandschappen naar de IJssel. Harderwijk vormt het regionaal centrum. De banden met Amersfoort en Zwolle zijn in de zuid- en noordflank sterk.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het plan voorziet in het uitbreiden van de toegestane oppervlakte. Daarom is het plan in strijd met het gemeentelijk beleid, omdat uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied niet wenselijk. Echter kijkend naar het beleid omtrent bedrijven in het buitengebied zoals dit verwoord is in het recente geldende bestemmingsplan Buitengebied ligt het wel in de rede om binnen bedrijfsbestemmingen een bouwbedrijf toe te staan.



Bouwkundig Tekeningbureau de Graaf

3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Oldebroek-Zuid

Het perceel, Mheneweg Zuid 52, heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (ANL)' met de nadere aanduiding 'niet-agrarisch bedrijf', waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. Het type bedrijf dat hier gevoerd mag worden is een garagebedrijf. De maximaal toegestane oppervlakte bedraagt volgens het bestemmingsplan maximaal 630 m². Momenteel bedraagt de aanwezige oppervlakte meer dan 630 m², namelijk 964,35 m². De bestaande aanwezige oppervlakte kan als uitgangspunt dienen aangezien de regeling in dit bestemmingsplan op dit punt is opgesteld op basis van onjuiste gegevens.

3.5 Nota toekomstvisie Oldebroek 2030

In de nota 'Toekomstvisie Oldebroek 2030' geeft de gemeente Oldebroek richting aan diverse strategische opgaven en geeft kleur aan de identiteit van de gemeente. Het versterken van kwaliteiten en het behouden van kernwaarden is daarin een belangrijk gegeven. In de toekomstvisie wordt veel waarde toegekend aan een hoge omgevingskwaliteit. Het hieronder opgenomen gedeelte komt uit deze toekomstvisie:

Oldebroek is bij uitstek een woongemeente. Essentieel hierin is de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde ruimte. Dit betekent onder meer het aanpakken van lege en onaantrekkelijke locaties en het verstevigen van de identiteit van de kernen.

Hier gaat het om een locatie die al jaren een leegstand vertoont. Derhalve voldoet het plan dan ook aan de toekomstvisie Oldebroek 2030.

3.6 Welstandsnota

In de welstandsnota omschrijft de gemeente Oldebroek de kaders van de ruimtelijke kwaliteit. Waar het gaat over de Mheneweg Zuid ligt dit perceel in welstandsgebied 2 (buitengebied-overgangsgebied) met welstandsniveau 2. Het overgangsgebied is een landschappelijk hoog gewaardeerd gebied met grote recreatiewaarde. De boerderijen langs de Bovenstraatweg en het Bovenpad behoren tot de historische beeld dragers van de gemeente. Door ontwikkelingen en functieveranderingen wordt de oorspronkelijke relatie tussen bebouwing en land minder vanzelfsprekend. Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied. Zoals al vermeld valt dit perceel binnen welstandsniveau 2, reguliere toetsing. Voor de gebiedscriteria wordt het volgende aangegeven:

Materiaal- en kleurgebruik

- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving met betrekking tot stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
- In hoofdzaak baksteen, al dan niet voorzien van een stuc- of schilderlaag, voor gevels en dakpannen op de daken toepassen.
- Ingetogen materiaalgebruik. Geen grofschalige (geprefabriceerde) gevelplaten of dakbedekking toepassen. Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal tot uitgangspunten nemen.
- Kleuren per gebouw zijn ingetogen en dienen te harmoniëren met elkaar.
- Kleurgebruik in gedekte tinten.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Gevels

- Bij verbouw, renovatie of vervangende nieuwbouw is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal-kleurgebruik.
- Eenvoudig en harmonisch samengestelde gevelopbouw.
- Geleding van de gevels door een goede situering van ramen en deuren.

Massa en hoofdvorm

- Inspelen op de algemene bebouwingskarakteristiek; met de hoofdvorm als een eenduidige, kloeke bouwmassa op een rechthoekige basis met een eenvoudig en harmonisch samengestelde massa opbouw.
- Streven naar behoud van de karakteristiek van eenduidige typologie, waarin boerderijen herkenbaar zijn als boerderij, woonhuizen als woonhuis.
- Dakvorm met lage gootlijn, zonder of weinig doorbrekingen als dakopbouwen of dakkapellen.
Aanvullende criteria agrarische bebouwingslinten
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijft gehandhaafd.
- De bebouwingshoogte is circa twee lagen met kap, bebouwing van grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen staat op grotere afstand tot de weggrens.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.

Situering

- De plaatsing van gebouwen volgens kavelkarakteristiek: Bij slagenkavels bebouwing evenwijdig aan de kavel; Bij kavels aan de weg gerelateerd bebouwing ook qua gerichtheid aan de weg relateren.
- Hoofd- en bijgebouwen vormen een eenheid, bedrijfsgebouwen (stallen, schuren) teruggelegen ten opzichte van het woongebouw situeren.
- Ondergeschikte gebouwen en objecten, zoals trafo's, voederkuilen, mest- en voedersilo's, ondergeschikt situeren of in gebouwen integreren.
- Bebouwing mag geen afbreuk doen aan het groene karakter van de omgeving, schaal en vormgeving zodanig inpassen in omgeving dat natuur de boventoon blijft voeren.
- De parcellering, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Aanvullende criteria agrarische bebouwingslinten

- Verspringingen de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

Terreininrichting

- Tuin- en erfbeplanting aansluiten bij voorkomende beplantingswijzen in de directe omgeving als houtwallen, losse bomen of hagen. Streekeigen beplanting verdient de voorkeur boven exotische varianten als bijvoorbeeld coniferen.
- Zo min mogelijk terreinverharding van het perceel, randen van de kavel groen houden.

Gebiedscriteria

De onderstaande criteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. De beoordelingscriteria gelden indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Het plan is voor een esthetische beoordeling, om advies voorgelegd aan de welstandscommissie. In het plan wordt uitgegaan van een nieuw te bouwen bedrijfswoning. De welstandscommissie heeft het volgende aangegeven: de hoofdropzet wordt mogelijk geacht. Wel wordt een 3d-tekening afgewacht naar de kleurstellingen van de gevel.

Conclusie:

Gelet op de historie en de interpretatie van bovenstaande provinciale en gemeentelijke beleidsregels is het plan van de initiatiefnemer, bouwen van een bedrijfswoning en het wijzigen van het gebruik aan de Mheneweg Zuid 52 te Oldebroek, te rechtvaardigen.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 4 Onderzoekskader

Om de voorgenoemen bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken zal gezien moeten worden wat de consequenties zijn voor de omgeving en het milieu.

4.1 Bodem.

In opdracht van Karssen Process & Advies heeft Arcadis Nederland BV in december 2010 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Mheneweg Zuid 52 te Oldebroek. De aanleiding voor het milieuhygiënisch bodemonderzoek was de geplande verkoop of de herontwikkeling van de locatie. In 2013 is er door de aanvrager emailcontact geweest tussen zowel de gemeente Oldebroek (afdeling milieu, mevrouw A. Groote Stroek) als de Provincie Gelderland (de heer B. Dittrich). Deze emailwisselingen zijn als bijlage bij het aanvullend bodemonderzoek gevoegd.

4.2 Archeologie

In opdracht van bouwbedrijf van den Berg is een archeologisch bureauonderzoek in februari 2014 uitgevoerd. Het onderzoek met de conclusies daarin is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Externe veiligheid

Het huidige bestemmingsplan voorziet reeds in de aanwezigheid van een bedrijfswoning op het perceel. Bij het maken van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Hieruit zijn geen belemmeringen voortgekomen die van invloed zijn op het betreffende perceel.

4.4 Ecologie

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden en deze heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden (Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten) in Nederland. Op grond van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn lidstaten verplicht speciale Natura 2000-gebieden aan te wijzen, waarin het behoud en herstel van de biodiversiteit door middel van instandhoudingdoelstellingen, centraal moeten staan. Wanneer er een kans is op een significant negatief effect op de instandhoudingdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied, is een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk. Een passende beoordeling is er op gericht om, op basis van de beste wetenschappelijke kennis, alle aspecten van het project die op zichzelf of in combinatie met andere activiteiten of plannen de instandhoudingdoelstellingen in gevaar kunne brengen, te inventariseren. In de gemeente Oldebroek zijn twee gebieden aangewezen als Natura 2000-gebieden, te weten de Veluwe en de Veluwerandmeren.

Voor het realiseren van een bouwbedrijf op de Mheneweg Zuid 52 is er geen kans op significant negatief effect.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond deze wet mogen beschermde dieren en planten, die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrusten, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten, zijn de voorwaarden voor ontheffing streng. De Flora- en faunawet is altijd en onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een nadere afwegingsprocedure), in het kader van de Flora- en faunawet, de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moeten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn geeft het meest actuele en beschermenswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing. Met betrekking tot de soortenbescherming zijn er geen aanwijzingen dat beschermde soorten ter plaatse aanwezig zijn.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de realisatie van het bouwbedrijf met bedrijfswoning aan de Mheneweg Zuid 52.

4.5 Geluid

Voor de bedrijfsactiviteiten is conform de melding Activiteitenbesluit geen akoestisch onderzoek vereist. De belasting op de voorgevel bedraagt 56 dB(a) de overige gevels hebben een geluidsbelasting die minder bedraagt. Middels onderbouwing geluid zal worden aangetoond dat er wordt voldaan het bouwbesluit 2012. Op grond van bovenstaande is een akoestisch onderzoek dan ook niet van toepassing.

4.6 Luchtkwaliteit

De bestemmingsplanwijziging wordt niet beïnvloed door regelgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit vanuit de wet milieubeheer.

4.7 Infrastructuur

De bestemmingsplanwijziging zal geen nadelige gevolgen opleveren voor de infrastructuur. Het parkeren zal op eigen terrein geschieden. De lossen van de bouwmaterialen zal voornamelijk op de bouwlocatie zijn.

4.8 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

4.9 Melding activiteitenbesluit

Voor het nieuw vestigen van het bouwbedrijf aan de Mheneweg Zuid 52 te Oldebroek is een melding activiteitenbesluit ingediend. Deze is als bijlage toegevoegd.



Bouwkundig Tekembureau de Graaf

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

Het plan bestaat uit het realiseren van een bouwbedrijf inclusief een bedrijfswoning op het perceel Mheneweg Zuid 52 te Oldebroek. Een bedrijfswoning is binnen het vigerende bestemmingsplan ook toegestaan. Hierdoor is er geen afname van het aantal woningen conform het woningcontingent. In het bedrijfsgebouw is momenteel een in pandige woning aanwezig. De in pandige woning zal niet meer in gebruik genomen worden nadat het huurcontract met de huurders is afgelopen.

Voor de regels die gelden voor de bedrijfswoning is er gekeken naar het bestemmingsplan Buitengebied 2007. De goot- en nokhoogte bedragen maximaal 4,50 meter respectievelijk 8,00 meter. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³. De ingediende bedrijfswoning voldoet aan deze regels. Hiermee wordt er dan ook voldaan aan de bestemming Bedrijf-1, zoals deze is opgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Op het perceel rust momenteel nog een geldende milieuvergunning deze zal nog nader worden ingetrokken.

Voordat de aanvraag werd ingediend is er ook een vooroverleg ingediend voor het bouwen van de bedrijfswoning. Deze is met de welstandscommissie besproken en is akkoord bevonden. In het buitengebied van de gemeente Oldebroek komen op verschillende plekken notariswoningen voor. Van deze woningen zijn verschillende elementen terug te vinden in de woning. De dakkapel en de overkapping zijn toevoegingen die niet aanwezig zijn bij de bestaande notariswoningen in het buitengebied. Tevens wordt er een stuc laag toegepast op een groot gedeelte van de bedrijfswoning, dit is gedaan omdat aan de overzijde een andere typologie woning staat waarop ook een stuc laag aanwezig. Op deze manier zijn er verschillende elementen opgenomen in deze bedrijfswoning.

In het bestaande bedrijfsgebouw wordt het bouwbedrijf gevestigd. Zoals in hoofdstuk 4 (onderzoekskader) is aangegeven zijn er geen nadelige gevolgen voor het realiseren van een bouwbedrijf op de locatie. Wel zal hier de uitgebreide procedure voor doorlopen moeten worden. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2007 is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om bedrijven te vestigen die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen aan de bedrijven die in de bijlage van het bestemmingsplan zijn genoemd, onder de volgende voorwaarden:

- De aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd.
- De bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen
- Het geen detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft
- Veel verkeer of zwaar verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen wordt gevestigd die daarop berekend zijn

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan middels deze ruimtelijke onderbouwing. Daarom is het mogelijk om aan deze aanvraag omgevingsvergunning mee te werken.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente zijn er, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning, geen kosten voor de wijziging verbonden. In het kader van de grondexploitatie en mogelijke planschade zal met de aanvrager een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden gesloten.

6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid

De gemeente is bevoegd om, middels toepassing van artikel 2.12 lid sub a onder 3 van de Wabo, de bestemming van het perceel te wijzigen. Voor deze wijziging van het perceel zal wel de uitgebreide procedure, volgens artikel 3.10 van de Wabo, gevoerd moeten worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bezien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de voorgenomen wijziging maatschappelijk draagvlak heeft. De aanvrager is persoonlijk bij de omliggende woningen langs gegaan en de bouwplannen meegedeeld voor deze locatie. De omliggende woningen zijn de Mheneweg Zuid met huisnummers 17, 19, 54, 54A en nummer 56. Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn ondertekende brieven gevoegd met de handtekening van de bewoners waaruit blijkt dat de gesprekken hebben plaatsgevonden. Deze woningen zijn direct aangrenzend en in de optiek van de aanvrager dan ook belanghebbende. Daarnaast zal conform de uitgebreide procedure het ontwerpbesluit, voor een periode van zes weken, ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld en meegenomen worden in de besluitvorming.

6.4 Vooroverleg

Bij de gemeente Oldebroek is op 11 december 2013 een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het gebruik en het herbouwen van een woning op het perceel Mheneweg Zuid 52 te Oldebroek. Op 30 januari 2014 is hierop een reactie verstuurd dat de gemeente Oldebroek in principe bereid is om mee te werken aan het gedane principeverzoek.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 7 Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat het wijzigen van de bestemming op het perceel Mheneweg Zuid 52 te Oldebroek van 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (ANL)' met de nadere aanduiding 'niet-agrarisch bedrijf' inclusief een bedrijfswoning naar Bedrijf-1 in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing. De wijziging heeft geen gevolgen voor geluidseisen, bodemkwaliteit, infrastructuur en flora en fauna. In economisch, bestuurlijk en maatschappelijk opzicht heeft de voorgenomen wijziging geen negatieve gevolgen.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 8 Bijlagen

- Bijlage 1: archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: watertoets
- Bijlage 4: melding activiteitenbesluit
- Bijlage 5: brief gemeente Oldebroek
- Bijlage 6: onderbouwing geluid