

Ruimtelijke onderbouwing

Oosteinde achter 45

Gemeente Scherpenzeel



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Ruimtelijke onderbouwing voor het (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen voor het realiseren van een bedrijfsruimte voor een hoveniersbedrijf op de achterzijde van het perceel aan de Oosteinde 45 in Scherpenzeel.

Opdrachtgever

Landborg
De heer G. van Ingen
Postbus 2
3925 ZG Scherpenzeel
T 033-3031060
E info@landborg.nl
W <http://www.landborg.nl>

LANDBORG
■ BENUT DE RUIMTE

Opsteller

Teus' Advies
Teus van Essen
Ambon 10
3772 ZV Barneveld
T 06-15658065
E teus@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Teus'Advies

Datum | status | versie

31 augustus 2022 | definitief | 2.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Beschrijving initiatief	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Nieuwe situatie	8
3. Beleidskader	12
3.1 Omgevingsvisie Gelderland	12
3.2 Omgevingsverordening Gelderland	13
3.3 Structuurvisie Scherpenzeel	13
4. Uitvoerbaarheid en overige aspecten	14
4.1 Milieuaspecten	14
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	15
4.3 Ecologie	15
4.4 Waterparagraaf	15
4.5 Economische uitvoerbaarheid	16
5. Conclusie	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oosteinde 45 in Scherpenzeel is een woning aanwezig met bijbehorende bebouwing, erf en tuin. Het perceel is relatief diep en grenst met de achterzijde aan de Holleweg. Het voornemen van de eigenaar is om op de achterzijde van zijn perceel, gelegen aan de Holleweg, een bedrijfsruimte te realiseren voor zijn hoveniersbedrijf.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel Oosteinde 45 is gelegen in het meest oostelijke gedeelte van de dorpskern van Scherpenzeel. Het perceel ligt direct ten zuiden van het bedrijventerrein Hoge-kamp Oost. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie C, nummer 640.

Het besluitgebied wordt alleen gevormd door het perceel, voor zover in de bedrijfsruimte en de bijbehorende buitenruimte wordt voorzien.

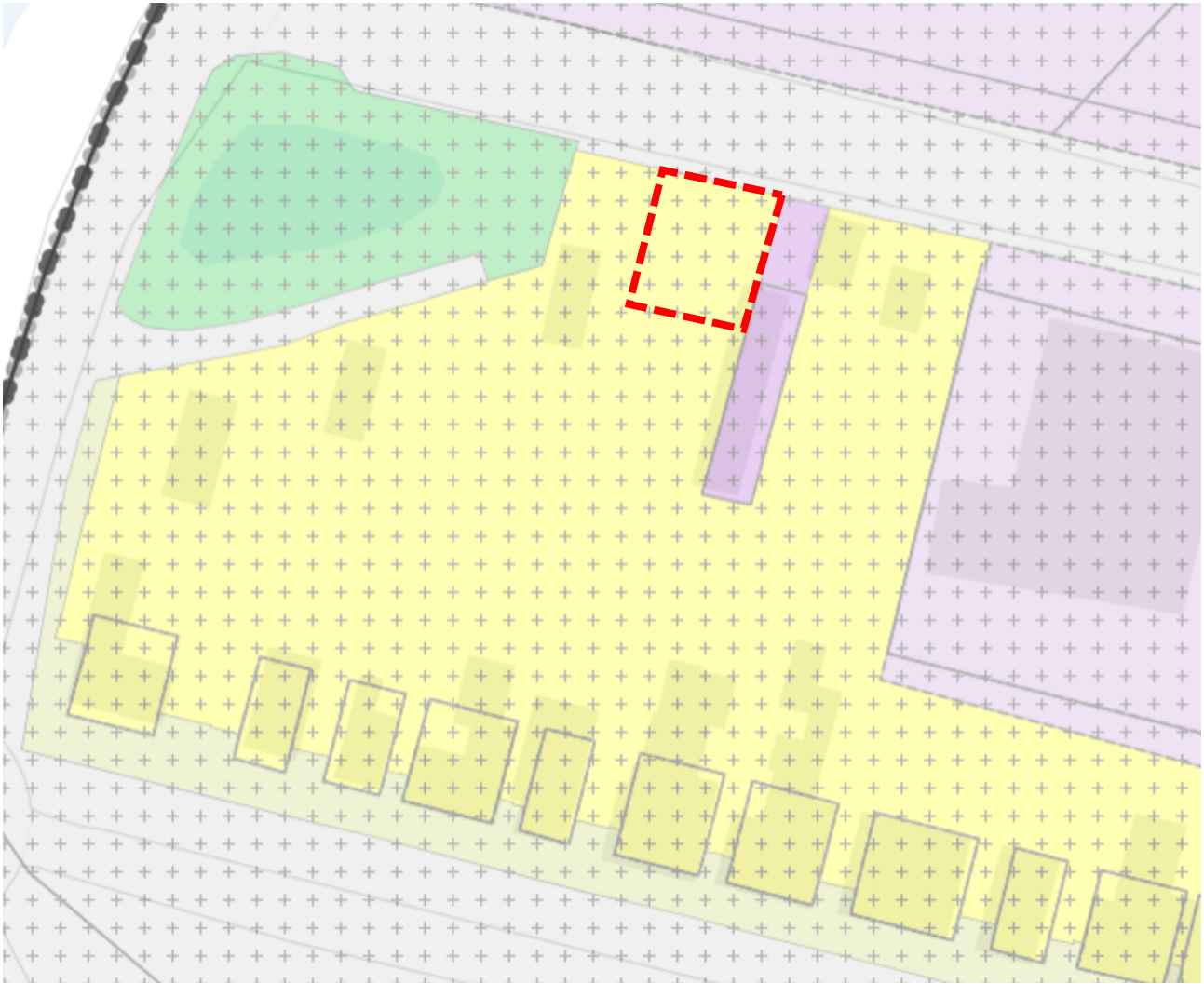


Ligging in omgeving

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013. In dit plan geldt voor het besluitgebied de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn hiermee bestemd voor woningen met daarbij behorende voorzieningen. Het bouwen van woningen is alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Dat is voor het besluitgebied niet aangegeven. De gronden kunnen, samengevat, alleen als tuin en erf bij de woning op het perceel gebruikt worden.

Verder rust op het gebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog). Naar verwachting aanwezige, archeologische waarden worden daarmee beschermd.



Uitsnede plankaart met in rood globaal aangeduid de locatie van het nieuwe bedrijfsperceel

Binnen de woonbestemming van het perceel is het niet mogelijk om de gewenste bedrijfsruimte voor een hoveniersbedrijf te realiseren. Voor het nieuwe bedrijfsgebouw is een omgevingsvergunning nodig waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief beschreven. In het volgende hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het relevante beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid aangetoond en wordt ingegaan op enkele, andere planologische aspecten. De conclusie is in hoofdstuk 5 te vinden.

2. Beschrijving initiatief

2.1 Bestaande situatie

Omgeving

Het besluitgebied is gelegen in de 'driehoek' die het meest oostelijke gedeelte van het dorp Scherpenzeel vormt. Deze driehoek is gelegen tussen de N224, de Verlengde Hopeseweg en het Oosteinde. Het Oosteinde is een deel van de vroegere, doorgaande weg tussen Scherpenzeel en Renswoude. Langs deze weg bevindt zich lintbebouwing, bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime percelen. In de jaren 90 van de vorige eeuw werd de doorgaande functie van het Oosteinde overgenomen door de Verlengde Hopesesweg en de N224. In het gebied dat hiermee omsloten werd, is bedrijventerrein Hogekamp Oost gerealiseerd, bestaande uit diverse, meestal relatief grote bedrijfspercelen.



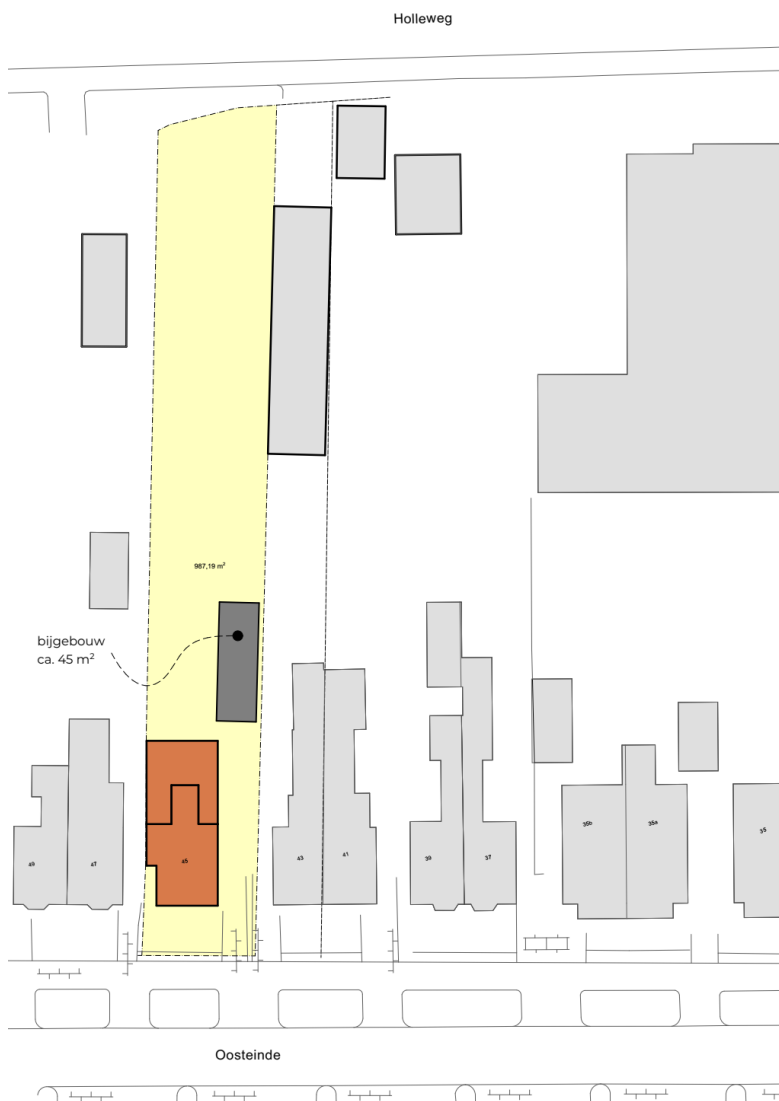
Luchtfoto omgeving

Besluitgebied

Aan het Oosteinde 45, is als onderdeel van de lintbebouwing langs die weg, een vrijstaande woning aanwezig met daarachter een bijgebouw. Deze woning bevindt zich op een relatief diep perceel. Het perceel is ongeveer 85 meter diep en strekt zich uit tot aan de Holleweg. De Holleweg is de weg die percelen op bedrijventerrein Hogekamp Oost ontsluit. Aan de achterzijde van het perceel is, op het naastgelegen perceel, een bedrijfspand aanwezig van een bedrijf dat sierhekwerken maakt.



Luchtfoto besluitgebied



Situatietekening bestaande situatie



Het besluitgebied gezien vanaf de Holleweg, met links het naastgelegen bedrijfspand

2.2 Nieuwe situatie

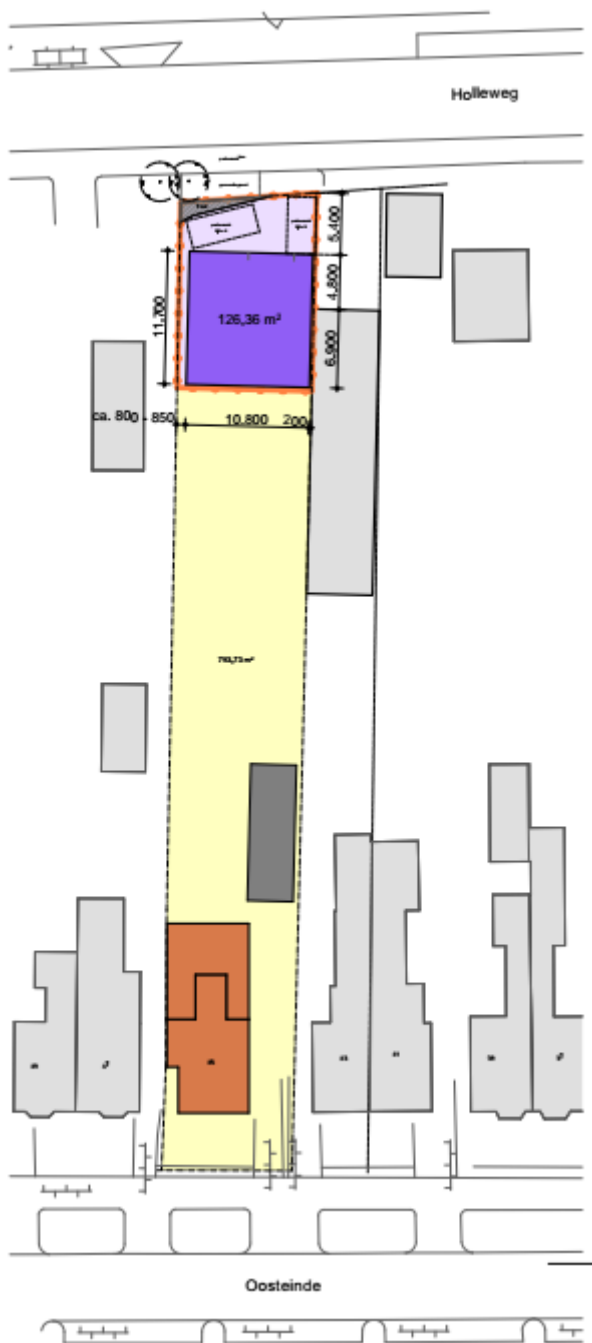
De initiatiefnemer wil op de achterzijde van zijn perceel, aan de Holleweg, een bedrijfsruimte oprichten voor zijn hoveniersbedrijf. De daarvoor benodigde ruimte is groter dan als een bedrijf aan huis mogelijk gemaakt kan worden. Het voornemen houdt in dat een nieuw bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd van circa 126 m². Het gebouw krijgt een goothoogte van 3,3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Het nieuwe gebouw zal op ruim 5 meter afstand van de Holleweg komen te staan. Het gebouw zal worden gebruikt voor de stalling van materieel en de opslag van materiaal. Het bedrijf voert al haar werkzaamheden op locatie zijn. Van bedrijfsactiviteiten zal in het nieuwe gebouw dan ook maar beperkt sprake zijn. Het zal vooral bestaan uit het halen en brengen van materieel, voorbereidende werkzaamheden en het onderhoud van het materieel.

Met de situering aan de Holleweg komt het nieuwe bedrijfsgebouw in wezen op bedrijventerrein Hogekamp Oost te staan. Op dit bedrijventerrein zijn diverse bedrijven gevestigd, in diverse milieucategorieën. Hiermee wordt dan ook goed aangesloten bij de ruimtelijke structuur ter plekke. Ook zijn op diverse naastgelegen percelen reeds bedrijfsvestigingen aanwezig. Deze bedrijven bevinden zich, ten opzichte van de woningen langs het Oosteinde, op dezelfde hoogte als het nu geplande bedrijfsgebouw.

Het nieuwe bedrijfsgebouw is, in verhouding tot de bedrijfsgebouwen in de omgeving, kleinschalig van omvang. Qua ruimtelijke effecten, verhoudt het zich goed tot de woningen in de omgeving die op enige afstand liggen. Het hoveniersbedrijf laat zich indelen in milieucategorie 2.

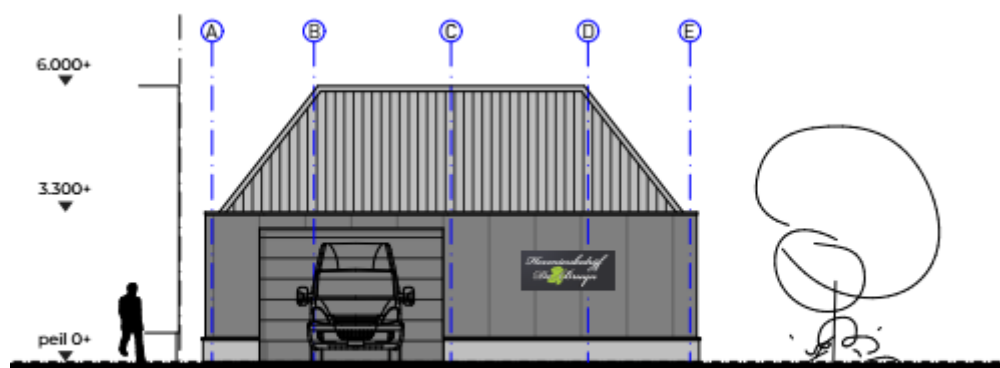
Het nieuwe bedrijfsgebouw zal worden ontsloten via de Holleweg. Deze weg leidt via de Verlengde Hopeseweg naar de N224. Het beoogde initiatief leidt normatief tot een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen. Feitelijk is er geen sprake van een toename omdat het hoveniersbedrijf al op het perceel gevestigd is. Het voorliggende initiatief zal dan ook niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het besluitgebied.

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vervat in het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen, dient voor het bepalen van de benodigde parkeerruimte uitgegaan te worden van de meest recente CROW-publicatie op dit punt en van een lijst met gemeentelijke normen. In de lijst met gemeentelijke normen komt de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief' het dichtst in de buurt van de geplande functie. Daarvoor geldt een minimale parkeernorm van 0,8 per 100 m² bvo en een maximale parkeernorm van 1,3 per 100 m² bvo. Dit komt overeen met de kengetallen die de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' aangeeft. Op basis van de gemeentelijke normen en de genoemde CROW publicatie zijn voor het nieuwe bedrijfsgebouw 2 parkeerplaatsen nodig. Deze dienen op eigen terrein te worden aangelegd en in stand gehouden. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt mede opgericht om de bestelbus van het hoveniersbedrijf binnen kunnen te stallen. Tevens worden op het terrein tussen de Holleweg en het nieuwe bedrijfspand twee parkeerplaatsen aangelegd.



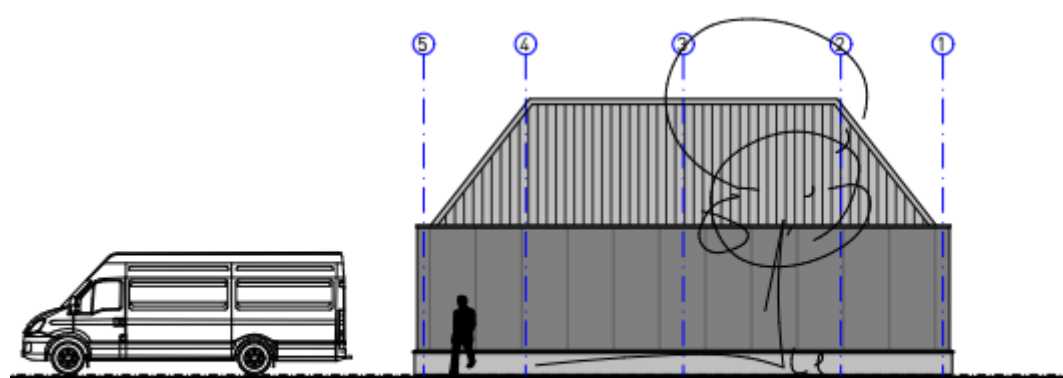
Situatietekening nieuwe situatie

Voorgevel



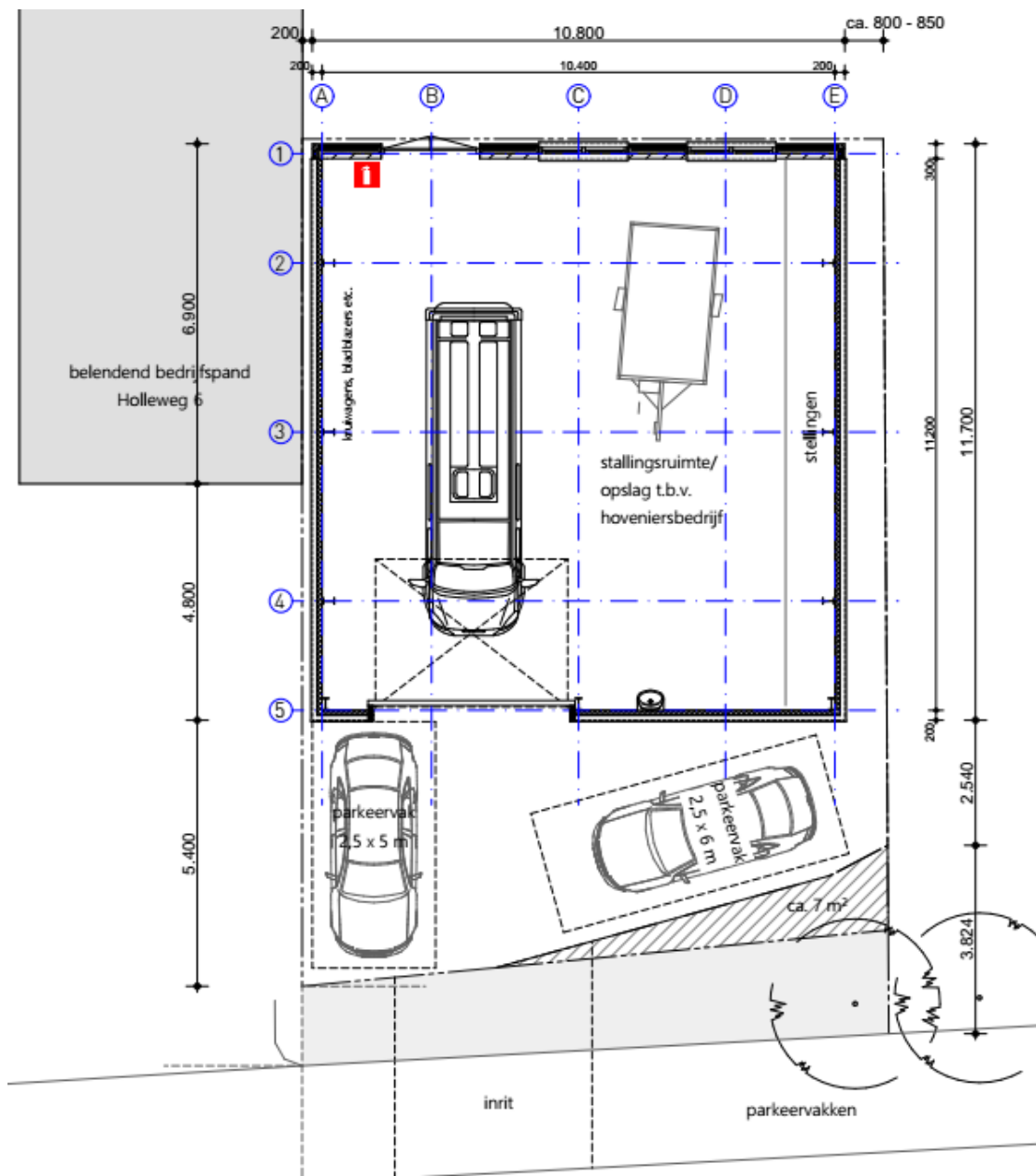
Voorgevel

Zijgevel



Rechter zijgevel
linker zijgevel gespiegeld

Impressie: gevelaanzichten



Impressie: plattegrond begane grond

3. Beleidskader

3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Voor het laatst is deze structuurvisie geactualiseerd door provinciale staten op 19 december 2018. Gelderland kiest er in de Omgevingsvisie voor om bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven vanuit twee hoofddoelen.

Het eerste doel is het vergroten van de concurrentiekracht van Gelderland door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Daarbij richt de provincie zich met haar partners vooral op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Het tweede doel is het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. Dit betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, die zijn onderverdeeld in drie thema's. Het thema Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Onder het thema Dynamisch Gelderland staan de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit. Het derde thema, Mooi Gelderland, betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

Ten aanzien van nieuwe, rode ontwikkelingen in het buitengebied wordt het volgende opgemerkt. De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een

andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

De Omgevingsvisie bevat geen specifieke uitgangspunten voor de introductie van een nieuw, kleinschalig bedrijfsgebouw in aansluiting op een bedrijventerrein. Wel geldt in meer algemene zin dat de provincie streeft naar een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij de voorkeur, boven versnippering. De provincie wil dat bedrijven die zich hier willen vestigen of die willen uitbreiden snel en effectief geholpen worden bij het vinden van een zo optimaal mogelijke locatie.

Toetsing

Onderhavig initiatief leidt ertoe dat een reeds aanwezig bedrijf haar huisvesting kan verbeteren op een optimale locatie: op het bestaande perceel én binnen bestaande dorpskern én in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 is de laatste versie van de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze verordening ziet erop toe dat het beleid uit de Omgevingsvisie Gelderland operationeel wordt.

Toetsing

De Omgevingsverordening Gelderland bevat geen relevante bepalingen voor de introductie van een nieuw bedrijfsp perceel in bestaand bebouwd gebied.

3.3 Structuurvisie Scherpenzeel

In de structuurvisie Scherpenzeel wordt voor het hele grondgebied van de gemeente Scherpenzeel aangegeven wat de ruimtelijke opgaven zijn. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar. De structuurvisie beperkt zich tot de hoofdlijnen, maar kent evenwel een diepgang op Scherpenzeel Zuid met oog op de daar geplande dorpsuitbreiding. De structuurvisie is vastgesteld door de raad op 31 oktober 2013.

De gemeente blijft inzetten op zuinig ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen, waar revitaliseren en intensiveren van bestaande terreinen de voorkeur geniet boven uitbreiding van het ruimtegebruik buiten de bestaande terreinen. Ook is in Scherpenzeel blijvend ruimte voor kleinschalige bedrijven. Wat betreft de locaties binnen de gemeente Scherpenzeel kan voor de vestiging en uitbreiding van kleinschalige bedrijvigheid met een zeer beperkte milieuhinder ruimte gevonden worden binnen de bestaande en nieuwe woongebieden. Andere, kleinschalige bedrijven kunnen terecht op de bedrijventerreinen 't Zwarte Land en Hogekamp Oost.

Toetsing

Voorliggend initiatief past binnen de uitgangspunten en de visie, zoals verwoord in de Structuurvisie Scherpenzeel. Door een gedeelte van een relatief omvangrijk woonperceel om te vormen naar een bedrijfsp perceel, wordt ruimte geboden aan een kleinschalig bedrijf. Dit nieuwe bedrijfsp perceel sluit direct aan op bedrijventerrein Hogekamp Oost, wat aangewezen is voor de vestiging van kleinschalige bedrijven.

4. Uitvoerbaarheid en overige aspecten

4.1 Milieuaspecten

Bodem

Voorzover bekend zijn de activiteiten op de locatie altijd beperkt gebleven en is de grond als (moes)tuin in gebruik geweest. Aanwijzingen dat er bodemverontreinigde activiteiten plaats hebben gevonden, zoals de aanwezigheid van olietanks, zijn niet voorhanden. Bovendien wordt met het planvoornemen niet in gebouwen voorzien waarin structureel mensen verblijven.

Op de locatie Oosteinde 29 t/m 37 was in het verleden een tankstation gevestigd. Op deze locatie zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd en is in voldoende mate gesaneerd. Op basis van de bij de gemeente beschikbare historische (bodem)informatie kan de locatie als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van een sterke bodemverontreiniging. Dit ook in relatie tot het gebruik van de bedrijfsruimte (opslag materialen en bedrijfsauto hoveniersbedrijf).

Bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor de omgevingsvergunning om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

Milieuzoneringen

Ten aanzien van de milieuzoneringen voor de nieuwe bedrijfsactiviteit is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

In het besluitgebied wordt alleen voorzien in de vestiging van een hoveniersbedrijf. Dit betreft een bedrijf in milieucategorie 2 (plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. $\leq 500 \text{ m}^2$). Daarvoor geldt een richtafstand van 30 meter. Geluid is hierbij het maatgevende aspect. De richtafstand kan in 'gemengd gebied', waar deze locatie onder valt, worden afgeschaald naar een trede lager. Hierdoor is een richtafstand van 10 meter van toepassing tot geluidgevoelige bestemmingen. Binnen die afstand bevinden zich geen milieugevoelige functies van derden. De woning op het perceel en de naastgelegen woningen bevinden zich op een afstand van 35 meter en meer. In de omliggende woningen zal sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. Milieuzoneringen staan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt echter niet voorzien in nieuwe, geluidgevoelige functies. Het is derhalve niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof.

Het hoveniersbedrijf leidt slechts tot een fractie van de verkeersbewegingen die projecten kunnen veroorzaken die onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' vallen, zoals bijvoorbeeld 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Derhalve is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren voor dit bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Het besluitgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van Bevi-bedrijven en van transportassen voor gevaarlijke stoffen.

Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.--beoordeling over te gaan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Het besluitgebied ligt in een zone die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is aangeduid als zone met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt conform het gemeentelijke archeologiebeleid een ondergrens van 250 m² voor het uitvoeren van archeologische onderzoek bij bouw- en grondwerkzaamheden. Er geldt een algemene vrijstelling voor werkzaamheden tot een diepte van 30 cm onder maaiveld. Het plan omvat de bouw van een gebouw van circa 140 m². Het plan blijft daarmee ruimschoots onder de genoemde ondergrens. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

In het besluitgebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Ook monumenten zijn niet aanwezig.

4.3 Ecologie

Soortenbescherming

Het besluitgebied betreft nu een gecultiveerde tuin bij een woning, die gelegen is in de dorpskern van Scherpenzeel. Momenteel bestaat de (te vervangen) bebouwing uit zeecontainers welke door metalen golfplaten en aan één zijde met gepotdekselde planken, zijn bekleed. Verder bestaat de nieuw te bebouwen grond uit het vloeroppervlak van de huidige 'bebouwing' en een verhard gedeelte en een gedeelte gazon. Hier zijn geen (sporen van bewoning door) beschermde soorten te verwachten noch aangetoond. Op de noordoosthoek van de containers hangt één mezenestkastje. Deze is voor het broedseizoen verwijderd. Het verwijderen van de huidige bebouwing en het bouwen van het nieuwe bedrijfsgebouw zal geen negatief effect veroorzaken op beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Uit een handreiking van de Rijksoverheid (januari 2020) is op te maken dat de bouw van 50 woningen op een locatie op een afstand van 7000 meter van een Natura-2000 gebied, geen effect zal hebben op dat gebied. Dit plan gaat over het slopen en bouwen van een relatief kleine bedrijfsruimte waar feitelijk alleen opslag plaats gaat vinden. Het eigenlijke werk vindt elders plaats; op locatie. Het plan ligt op meer dan 8000 meter afstand van een Natura-2000 gebied. Een Aerius-berekening is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk.

Gezien de aard van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden vormen beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het besluitgebied ligt ruim buiten het Gelders NatuurNetwerk uit de Omgevingsverordening Gelderland. Natuurregelgeving staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.4 Waterparagraaf

Met het bouwplan neemt het bebouwde oppervlak in het besluitgebied toe met circa 126 m². De toename is niet zodanig dat daarvoor een watervergunning nodig is van het waterschap. Hemelwater zal worden afgevoerd richting de hemelwaterriolering op bedrijventerrein Hogekamp Oost, wanneer mogelijk oppervlakkig. Voor het nieuwe bedrijfsgebouw is geen vuilwaterafvoer voorzien. Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig initiatief leidt tot nieuwe bedrijfshuisvesting voor het hoveniersbedrijf dat reeds op het perceel gevestigd is. Het betreft een particulier initiatief waaraan geen kosten voor de gemeentelijke overheid zijn verbonden. Een gedeelte van een ruime en diepe achtertuin, maakt plaats voor een nieuw bedrijfsperceel met daarop een nieuw bedrijfsgebouw. Derhalve is aannemelijk dat dit initiatief ook in financieel-economisch opzicht uitvoerbaar is.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavige plan voorziet in een bouwplan in de zin van het Bro. Op grond van artikel 6.12.2a Wro hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als het kostenverhaal anders is geregeld. De gemeente sluit met de ontwikkelende partij een overeenkomst met betrekking tot het verhaal van de kosten (waaronder planschade), zodat voldaan wordt aan de gestelde regelgeving en het kostenverhaal anders is geregeld.

5. Conclusie

De initiatiefnemer is voornemens een nieuwe bedrijfsruimte voor zijn hoveniersbedrijf te realiseren op de achterzijde van zijn perceel aan het Oosteinde 45. Het bestemmingsplan maakt dit niet mogelijk, omdat het gehele perceel een woonbestemming heeft. Om aan te tonen dat het initiatief desondanks in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het nieuwe gebouw is ruimtelijk goed inpasbaar. Het gaat om de vestiging van een kleinschalig bedrijf met zeer beperkte milieueffecten. Met de situering aan de Holleweg komt het nieuwe bedrijfsgebouw in wezen op bedrijventerrein Hogekamp Oost te staan. Hiermee wordt goed aangesloten bij de ruimtelijke structuur ter plekke. Ook zijn op diverse naastgelegen percelen reeds bedrijfsvestigingen aanwezig. Ook vanuit het ruimtelijk beleid is er geen beletsel voor een nieuw bedrijfsperceel op deze plek. Uit de uitgevoerde beschouwing blijft dat er geen relevante aspecten zijn die de uitvoerbaarheid van het bouwplan verhinderen. De afstanden van de nieuwe bedrijfsvestiging tot omliggende woningen zijn groot genoeg om een goed woon- en leefklimaat in die woningen te kunnen garanderen. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.