

Ruimtelijke Onderbouwing

Eikenkamp 5 te Hattemerbroek

Beschrijving van de ontwikkeling

Algemeen

De initiatiefnemer heeft een stratenmakersbedrijf dat gevestigd is op het perceel aan de Eikenkamp te Hattemerbroek, kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie F, nrs. 3421 en 4254. De voetbalvereniging STB heeft een deel van het bedrijfsgebouw in gebruik genomen als verenigingsonderkomen (als zijnde kantine en kleedkamers). Het overige deel van het bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor het stratenmakersbedrijf. De bedrijfswoning is gelegen op het perceel Vogelzangveldweg 21¹ te Hattemerbroek, kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie F, nr. 4255.

De initiatiefnemer heeft begin 2005 een verzoek ingediend om het bestaande bedrijfsgebouw om te mogen bouwen ten behoeve van het gebruik voor de voetbalvereniging STB. Tegelijkertijd is er een verzoek ingediend om een nieuw bedrijfsgebouw voor het bedrijf te bouwen op hetzelfde perceel Eikenkamp te Hattemerbroek. Het verzoek is besproken op 21 juli 2004 met de provincie. Daarbij was de reactie op het voorstel in principe nee, tenzij.

In vervolg hierop is in 2005 een gesprek geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente over de bouwplannen. In het gesprek is aan de initiatiefnemer voorgesteld om in de plannen 'verzachtende' maatregelen op te nemen, door het aanbrengen van een groenstrook en de plannen in een duidelijke tekening te visualiseren. Eind 2005 heeft de gemeente van initiatiefnemer een aangepaste tekening ontvangen met daarbij een toelichting en foto's.

Vorige bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid'.

Ten tijde van het indienen van het verzoek gold het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid'. De percelen zijn bestemd als 'Natuurgebied' (Artikel 6), waaronder ook het sportveld van de voetbalvereniging STB. Het sportveld heeft de aanduiding 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' met een maximale oppervlakte van 30 m² voor bebouwing. Het stratenmakersbedrijf en de bedrijfswoning hebben de aanduiding 'Niet-agrarisch bedrijf'. Volgens het plan betreft het een wegenbouwbedrijf met één dienstwoning met een maximaal oppervlak van 375 m² voor bedrijfsgebouwen.

Ligging plangebied.

Het plangebied waar het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw wordt gebouwd, ligt buiten de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) en buiten het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Het plangebied ligt volgens het streekplan in het multifunctioneel platteland.

Onderbouwing

Ruimtelijke beoordeling

In hoofdlijnen spelen er drie zaken:

1. de uitbreiding van het bedrijf door middel van een nieuw bedrijfsgebouw;
2. de buitenopslag van het stratenmakersbedrijf en;
3. de realisatie van het voetbalverenigingsgebouw door verbouwing en het wijzigen van het gebruik van het bestaande bedrijfsgebouw (oppervlakte 328 m²).

- Ad. 1 Het streekplan 2005 geeft aan dat legale niet-agrarische bedrijven mogen uitbreiden. Dit kan tot 350 m² met 20% en wanneer er meer dan 350 m² aanwezig is kan het 10% worden uitgebreid. Het vorige bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid' geeft de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met oppervlakte van 375 m².

Gelet op de bovengenoemde mogelijkheden is er voor de nieuwbouw van het bedrijfsgebouw een maximaal toelaatbare uitbreidingsmogelijkheid van 10%. Voor de initiatiefnemer betekent dit, dat er in totaal 412,5 m² kan worden gebouwd (375 m² + 10%).

Het verzoek van de initiatiefnemer is om een bedrijfsgebouw van circa 400 m² te bouwen. Op grond van de regelgeving is dit mogelijk.

- Ad. 2 Voor het creëren van mogelijkheden en het toelaten van buitenopslag, dient er terughoudend te worden opgetreden. Het overall toelaten van buitenopslag zal een sterk verrommelend effect geven. Indien het nodig is om wel buitenopslag te hebben, dienen er vooraf randvoorwaarden gesteld te worden ten behoeve van landschappelijke inpassing.
- Ad. 3 Realisatie van een verenigingsgebouw door verbouwing van het bestaande bedrijfsgebouw (ca. 330 m²). Dit is een uitbreiding van 300 m². Het bedrijfsgebouw wordt tot op heden gedeeltelijk gebruikt door de voetbalvereniging STB en door het stratenmakersbedrijf. Het gebruik door de voetbalvereniging van het bedrijfsgebouw valt grotendeels onder het overgangsrecht. Het bedrijfsgebouw zal nadat het verbouwd is volledig worden gebruikt ten behoeve van de voetbalvereniging.

Conclusie

Er zijn mogelijkheden om aan het verzoek te voldoen. Gelet op de ligging nabij de EHS dient er een win-win situatie gecreëerd te worden. Dit kan slechts door de volgende voorwaarden te stellen:

1. de bedrijfswoning, Vogelzangveldweg 21¹ te Hattemerbroek, wordt omgezet in een burgerwoning;
2. het stuk bos dat nu nog bestemd is als 'Bedrijf', zal worden bestemd als 'Natuur';
3. het voetbalveld behoudt de huidige bestemming.

Het bedrijfsgebouw, gevestigd aan de Eikenkamp te Hattemerbroek en dat verbouwd wordt ten behoeve van de voetbalvereniging krijgt dezelfde bestemming als het voetbalveld. Het nieuw te bebouwen bedrijfsgebouw voor het stratenmakersbedrijf wordt bestemd als 'Bedrijf' (waarbij geen bedrijfswoning is toegestaan). Een belangrijk aandachtspunt is dat er een strikte scheiding gemaakt moet worden tussen het stratenmakersbedrijf en de voetbalvereniging. Dit is tevens een wens van de initiatiefnemer.

De volgende randvoorwaarden zijn gesteld om medewerking te verlenen aan het verzoek:

- Er dient een groenstrook rondom het perceel te worden aangelegd. Deze groenstrook is deels al gerealiseerd. Op de bijgevoegde situatieschets is de groenstrook aangegeven en tevens waar het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd.

- Buitenopslag mag enkel op het terrein achter het nog nieuw te bouwen bedrijfsgebouw plaatsvinden. Hierdoor wordt de buitenopslag aanzienlijk beperkt, omdat er meer mogelijkheden bestaan om zaken overdekt te stallen. Tevens dient de aanwezige romneyloods, met een oppervlakte van 118 m², te worden gesloopt en zullen alle aanwezige (zee)containers worden verwijderd.
- Het gebruik van de bestaande woning en het bestaande bedrijfsgebouw krijgen een passende bestemming.
- Er wordt een stuk bos, dat nu de bestemming 'Bedrijf' heeft, bestemd als 'Natuur'. Het perceel ligt dicht bij de EHS en zal voor een scheiding zorgen tussen het perceel Vogelzangveldweg 21¹ en de percelen aan de Eikenkamp.
- Er dient een melding gedaan te worden van het gebruik van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw, in het kader van het activiteitenbesluit. Hieruit moet tevens blijken of een passende beoordeling nodig is.

Aan elk gebruik dient een passende bestemming te worden toegekend. Dit dient te worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.



Ligging gebied.



GEMEENTE OLDEBROEK

Van Beek

Eikenkamp / Vogelzangveldweg Hattemerbroek

Januari 2007 | RO | BK

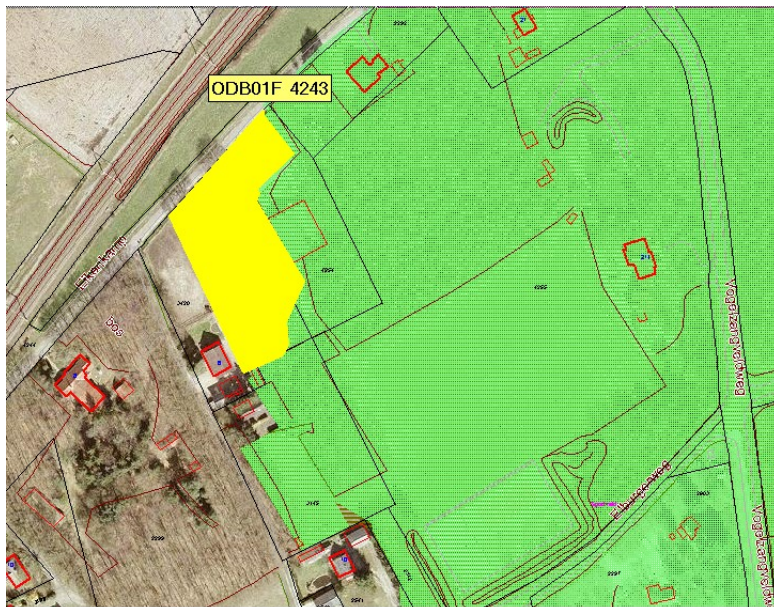
Schaal 1:500

5 10 25m

Het verzoek van de initiatiefnemer (situatieschets).

EHS en Natura 2000-gebied 'Veluwe':

Groen = EHS en Natura 2000-gebied.
Geel = multifunctioneel platteland, volgens het streekplan.



Bestemmingsplan,
voorgestelde bestemmingen:

Rood = bedrijfsbestemming:
412,5 m² bedrijfsgebouw.
Groen = natuur.
Blauw = wonen, 1 woning aanwezig.
Paars = sportbestemming:
300 m².

