

Veegactie bestemmingsplan Buitengebied 2007



Ruimtelijke onderbouwing inpassing Hoveniersbedrijf Veldhoen
Zuiderzeestraatweg 418
Wezep

Augustus 2010

Gemeente GH 554	
OBV / nee	FL /
Inhoud	
31 AUG 2010	
Adres	R0
Adres	343
Nummer	60 254

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Het verzoek

3. Beleidskader en beoordeling

- 3.1. Provinciaal beleid: Streekplan 2005
- 3.2. Provinciaal beleid: Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten
Waardevolle Landschappen
- 3.3. Gemeentelijk beleid: Structuurvisie 2030
- 3.4. Bestuursakkoord gemeente Oldebroek “Vernieuwen en
Verbinden”
- 3.5. Ecologie
- 3.6. Archeologie/Cultuurhistorie
- 3.7. Verkeersveiligheid
- 3.8. Waterhuishouding
- 3.9. Milieu
 - 3.9.1. Bodemonderzoek
 - 3.9.2. Wet geluidhinder
 - 3.9.3. Luchtkwaliteit

4. Economische uitvoerbaarheid

5. Eindconclusie

Bijlagen

- 1. Zienswijze Bestemmingsplan Buitengebied 2007
- 2. Kadastrale Situatie
- 3. Deelkaart waardevol landschap 22 uit de streekplan uitwerking
kernkwaliteiten waardevolle landschappen
- 4. Kaart Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek

1. Inleiding

Op 15 december 2009 is het bestemmingsplan “Buitengebied 2007” door de gemeenteraad vastgesteld. Tijdens de vaststelling van dat plan is gesproken over de zgn. “veegactie”, ofwel de “1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Met de gemeenteraad is afgesproken dat in de veegactie een aantal particuliere initiatieven meegenomen kan worden die niet opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2007”. Dit omdat er bijvoorbeeld per initiatief nog onderzoeken plaats moeten vinden.

Op 20 april 2010 is er een lijst opgesteld met initiatieven welke meegenomen kunnen worden met de veegactie. Dit initiatief is ook op deze lijst vermeld. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als nadere onderbouwing/onderzoek voor het initiatief van Hoveniersbedrijf Veldhoen voor de zgn “veegactie”

Als bijlage 1 is de tijdens de raadscommissie van 18 november 2009 ingediende zienswijze bijgevoegd.

2. Het verzoek

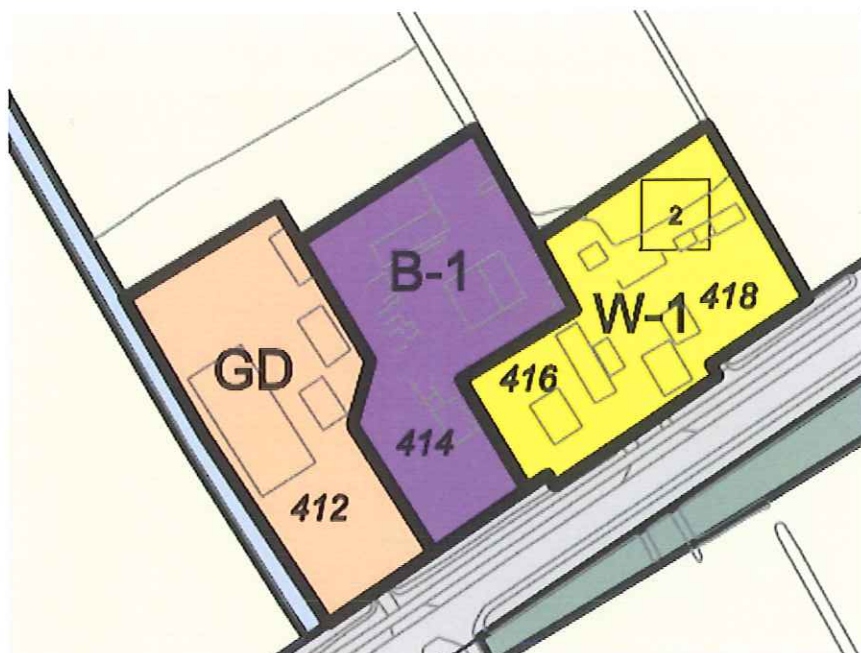
Op het perceel Zuiderzeestraatweg 418 is reeds veertig jaar een schutstal aanwezig. Deze schutstal is later vernieuwd en ook als zodanig vergund. In deze schutstal wordt al het loslopende vee in de gemeenten Oldebroek, Elburg en Nunspeet en het gebied van het Waterschap Groot Salland “gestald”. Tevens wordt deze stal gebruikt als werkruimte/opslagloods voor het hoveniersbedrijf.

Het achterliggende perceel, dat eigendom is van mijn moeder, wordt sinds de start van mijn bedrijf in 1998 gebruikt ten behoeve van activiteiten van mijn bedrijf.

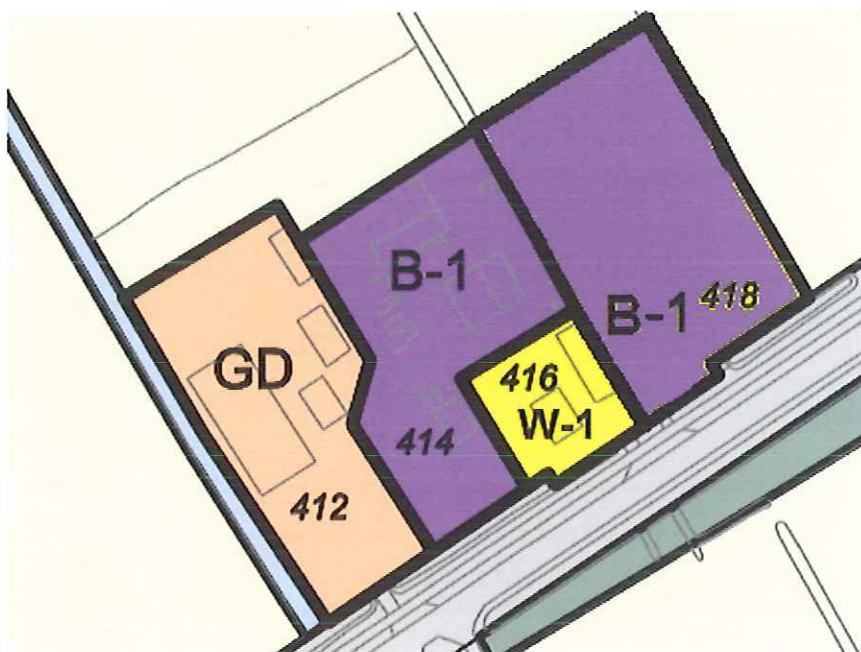
De bedrijfsruimte wordt gebruikt voor stalling, opslag en onderhoud van materialen en machines ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Verder vind er soms ook houtbewerking plaats ten behoeve van het hoveniersbedrijf (schuttingen/afrasteringen). Daarnaast wordt er ook beperkt gebruik gemaakt van de bij het bedrijf horende mobiele zaag. Deze activiteit vindt dan plaats achter de bestaande schutstal. Het achtergelegen perceel is in gebruik ten behoeve van het bedrijf voor de kweek van struiken etc. Het overgrote deel van de werkzaamheden worden op lokatie uitgevoerd. Overigens bevindt het grootste deel van de klanten zich in de directe omgeving van het bedrijf (oa de in de buurt gelegen landgoederen).

Het verzoek is om de bestemming voor het perceel Zuiderzeestraatweg 418 in Wezep te wijzigen in B-1 met een bijbehorende bedrijfswoning een en ander conform de huidige situatie. Daarnaast verzoek ik ook om naast de bestaande ... vierkante meter bedrijfsbebouwing 150 vierkante meter extra op te nemen ten behoeve van toekomstige uitbreidingen. Dit aan de achterzijde van de reeds aanwezige schutstal. Met deze wijziging komt de feitelijke situatie overeen met de kaders van het bestemmingsplan en wordt het mogelijk om in de toekomst beperkt uit te breiden.

Als bijlage 2 is de kadastrale tekening bijgevoegd



Kaart vigerende bestemmingsplan



Kaart bestemmingsplan na gewenste wijziging. N.B.: de bestaande bebouwing op perceel Zuiderzeestraatsweg 418 moeten hier nog aan toegevoegd worden.

3. Beleidskader en beoordeling

4.1. Provinciaalbeleid: Streekplan 2005

In het Streekplan van de provincie Gelderland is het perceel gelegen in het gebied Waardevol open gebied vallend binnen Waardevol Landschap en wordt ook wel betiteld als karakteristiek veenweide gebied. Het perceel maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en grenst hier ook niet aan. Hetzelfde geldt voor het Natura 2000 gebied.

4.2. Provinciaalbeleid: Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen

Het perceel is gelegen in een Waardevol open gebied binnen Waardevol landschap. De Waardevolle open gebieden van het streekplan liggen alle binnen Waardevolle landschappen. Hier geldt “nee” voor ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties en “nee, tenzij” voor ruimtelijke ingrepen die de openheid niet aantasten maar eventueel wel andere kernkwaliteiten. In dat laatste geval kan compensatie aan de orde zijn..

Onder deelplan 22 Oosterwolde – Oldebroek van de bovengenoemde streekplanuitwerking zijn de onderstaande kernkwaliteiten voor de onderhavige lokatie beschreven:

- Ten noorden van de Zuiderzeestraatweg liggen kwelzones. Het gehele gebied kent door het vele (kwel)water een zeer kleinschalige ontwateringsstructuur, met sloten die uitmonden in weteringen en kanaaltjes, die hun water weer in de Geldersche Gracht brengen; via een gemaal komt het water uiteindelijk in het Drontermeer. Deze ontwateringsstructuur is sterk structuurbepalend. *De op het perceel aanwezige slooten vallen onder de keur van het waterschap en worden derhalve goed beheerd/onderhouden. De gewenste bestemmingsplanwijziging leidt niet tot het aantasten van bovengenoemde waarden. De aanwezige sloten blijven derhalve in tact. Hierdoor kan er geen aantasting van deze kernkwaliteit plaats vinden.*
- De Zuiderzeestraatweg vormt een lint met boerderijen en andere oudere en nieuwe bebouwing, verdikt in de kern Oldebroek, in groot contrast met het noordwaarts gelegen open land. *Door de gewenste bestemmingswijziging vindt er geen wijziging in de bestaande lintbebouwing plaats. Overigens bevindt zich ter plekke van het betreffende perceel een verdikking van voornamelijk bedrijven.*
- De veenontginningen bestaan uit stroken grasland haaks op de hoogtelijn, gescheiden door sloten. *Door de gewenste bestemmingswijziging vinden er geen wijziging van deze kernkwaliteit plaats.*

In zijn algemeenheid geldt er een “nee” voor ingrepen die de openheid aantasten. De gewenste bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor de openheid van het gebied. Hieronder zijn een aantal foto's weergegeven waaruit dit blijkt. Het betreft foto's van de cluster percelen Zuiderzeestraatweg 412-418. De achterzijde van het perceel is alleen zichtbaar vanaf de op ongeveer een kilometer gelegen Oosterbroekseweg. Dat er vanaf deze zijde geen sprake kan zijn van verdichting van het gebied behoeft geen nadere toelichting.



Zuiderzeestraatweg 418 (rechts)



Zuiderzeestraatweg 412 (links)



Zuiderzeestraatweg 414-416 (midden)

Conclusie:

Omdat de openheid en de kernkwaliteiten niet aangetast worden is er sprake van “tenzij” en zijn er op basis van de Streekplan uitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen geen belemmeringen voor de gewenste bestemmingswijziging.

Als bijlage 2 is de kaart Waardevol landschap 22 Oosterwolde – Oldebroek bijgevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie 2030

In de Structuurvisie 2030 is het betreffende perceel gelegen in een gebied dat is aangeduid als landbouw en natuur, waarbij er meer aandacht is voor het vasthouden van water en er gestreefd wordt naar het verminderen van de afvoerdebieten uit de polder.

Het hemelwater van de bestaande en toekomstige gebouwen wordt via de aanwezige sloot afgevoerd. De bodemstructuur en de hoogte van het grondwaterpeil laten infiltratie niet toe. De gewenste uitbreiding zorgt niet voor “meer water in de sloot”. De regen van de gewenste uitbreiding valt anders op het terrein en komt uiteindelijk dan ook in de sloot. Derhalve is er geen sprake van het verminderen van het afvoer debiet uit de polder.

Verder is aangegeven dat bedrijven die in het buitengebied zitten hun activiteiten kunnen voortzetten zolang zij geen hinder opleveren voor hun omgeving. Een sterke uitbreiding is echter uitgesloten.

De gewenste bestemming is niet in strijd met de genoemde uitgangspunten. Het gaat immers om een bestaand bedrijf, dat weinig of geen uitstraling naar de omgeving heeft en geen hinder veroorzaakt. Verder is de gewenste uitbreiding in absolute zin gering, zeker wanneer de omvang en planologische ruimte van de in de directe omgeving aanwezige bedrijven in beschouwing wordt genomen.

3.4. Bestuursakkoord gemeente Oldebroek “Vernieuwen en Verbinden”

In het bestuursakkoord gemeente Oldebroek “Vernieuwen en Verbinden” van de nieuwe raadscoalitie is het volgende over ruimtelijke ontwikkeling en economie geschreven: Bij de ruimtelijke ontwikkeling van Oldebroek moet rekening worden gehouden met een plaats voor wonen, bedrijfsvestiging, verkeer, economische centra, dienstverlenende instellingen, recreatie, landbouw en natuur. Daarbij is het uitgangspunt dat de gemeente samenwerkt met partners als corporaties, ontwikkelaars, bedrijven en inwoners.

De gewenste bestemmingswijziging past binnen het nieuwe bestuursakkoord.

3.5 Ecologie

Het perceel Zuiderzeestraatweg 418 is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur of in een Natura 2000 gebied. De te onderzoeken lokatie ligt op de rand van een kilometerkwadrant. Logisch is dan om ook het aangrenzende kwadrant mee te nemen. Onderzoek in het natuurloket leverde de volgende informatie op:

* Legenda

FF1 = Flora- en faunawet

lijst 1 (vrijstelling)

FF23 = Flora- en faunawet

lijst 2 + 3 (streng beschermd)

HrI = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 2 en 4)

RL = Rode Lijst

(#) = tevens [meetnetgegevens](#) verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep.

Een [toelichting](#) op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Detail: Met dit percentage wordt aangegeven welk aandeel van alle van dit kilometerhok beschikbare gegevens van Rode-Lijstsoorten en wettelijk beschermde soorten op gedetailleerder niveau beschikbaar is.

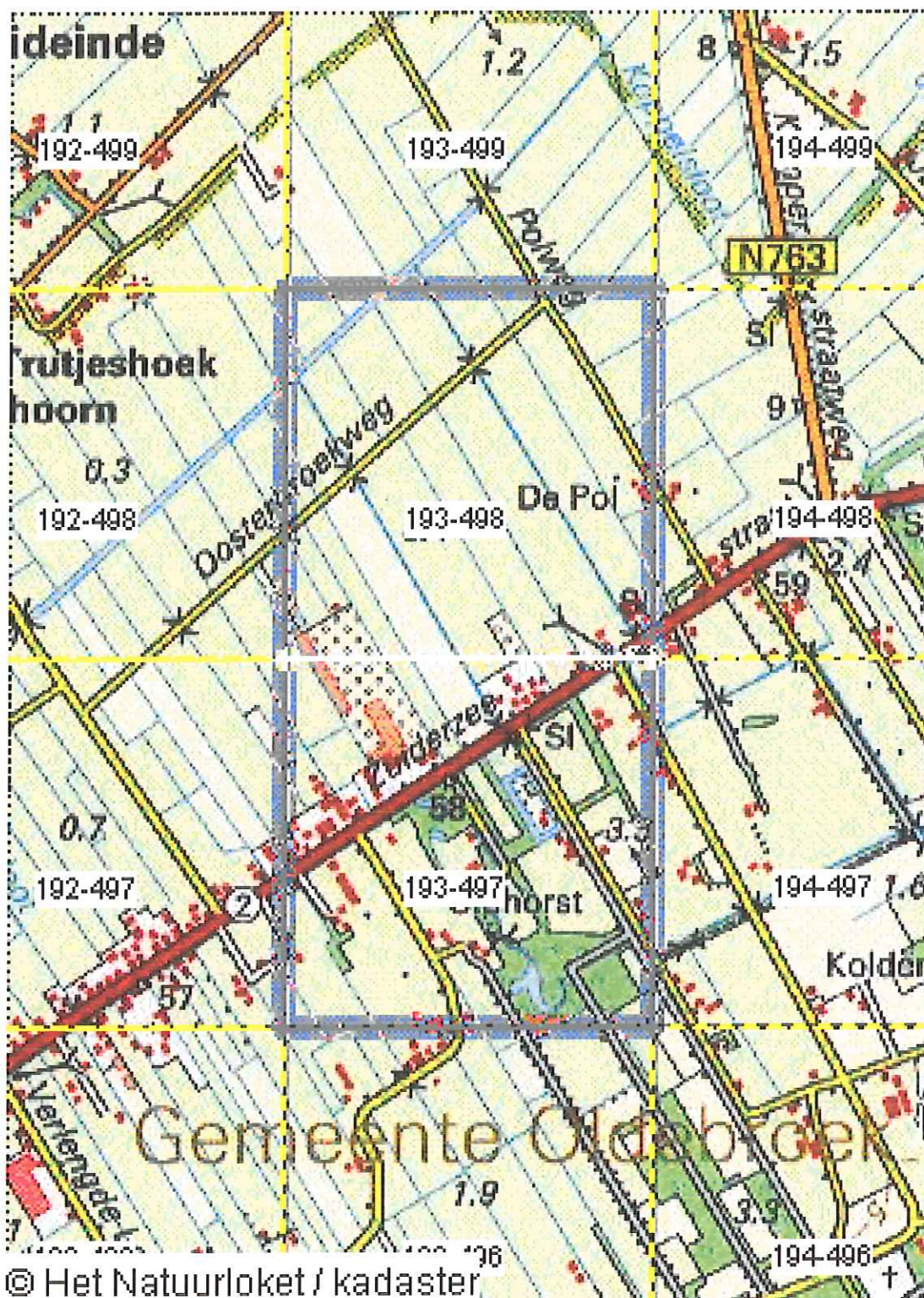
Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

Rapportage voor kilometerhok X:193 / Y:497

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vo gels	Hrl*	RL*	Volledighe id*	Detail *	Actualiteit*
Vaatplanten						goed	-	1975-2007
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen						slecht	51- 100%	1992-2007
Paddestoelen					1	slecht	0%	1992-2007
Zoogdieren (#)	10	5		4		matig	11- 25%	1997-2007
Broedvogels			3		1	goed	0%	1996-2007
Watervogels			4			goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	2					matig	51- 100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders					1	redelijk	0%	1998-2008
Nachtvlin ders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewerveld en						niet		1993-2007

Rapportage voor kilometerhok X:193 / Y:498

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vo gels	Hrl*	RL*	Volledighe id*	Detail *	Actualiteit*
Vaatplanten						niet	-	1975-1990
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	1					slecht	51- 100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels			4			goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlin ders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewerveld en						niet		1993-2007



Uit waarneming van de gebruiker/eigenaar van het perceel (die uit hoofde van zijn beroep terzake kundig is en veel onderhoud op het naastgelegen landgoed uitvoert en derhalve de directe omgeving goed kent) blijkt dat de bedreigde/nader te onderzoeken soorten niet op zijn perceel waar de gewenste bestemmingswijziging voorkomen. Bovendien gaat de gewenste uitbreiding over een in absolute zin beperkte uitbreiding van het bebouwde oppervlak en verandert er aan het gebruik weinig tot niets waardoor de invloed op de (mochten ze al aanwezig zijn) bedreigde/nader te onderzoeken soorten nihil tot beperkt zijn.

Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen negatieve effecten optreden op de aanwezige flora en fauna en nader onderzoek niet nodig is. Bovendien fungeert de provinciale weg als een natuurlijke barriere voor een deel van de fauna op het in de buurt gelegen landgoed. Overigens kan de initiatiefnemer indien gewenst door de gemeente op zeer korte termijn een Quicksan natuurwaardenonderzoek uit laten voeren.

3.6 Archeologie/Cultuurhistorie

In het plangebied is er op basis van het bestemmingsplan en het streekplan onderscheid gemaakt in de volgende gebieden:

- Gebied 1 waarden Archeologie 1, aangewezen archeologische waarden zoals die zijn aangegeven gebaseerd op de AMK (archeologische monumentenkaart
- Gebied 2 waarden Archeologie 2, betreft (middel)hoge archeologische verwachtingswaarden zoals die zijn weergegeven op de indicatieve kaart van archeologische waarden (IKAW) behorende bij het streekplan 2005

In het lichtste gebied 2 wordt er in het bestemmingsplan gesproken over nader archeologisch onderzoek bij bebouwing van meer dan 100 vierkante meter met de kanttekening dat dit aan de lage kant is voor het buitengebied.

Het desbetreffende gebied is niet gelegen in de bovengenoemde gebieden en er wordt tot maximaal 150 vierkante meter bijgebouwd. Ook wordt door het gebruik niet of niet diep in de bodem "gewoeld". Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is

3.7 Verkeersveiligheid

Het perceel ligt aan de Zuiderzeestraatweg (N308) en deze weg is de belangrijkste een drukste verkeersader in de gemeente Oldebroek (A28 en A50 buiten beschouwing latend). Het aantal verkeersbewegingen in verband met het bedrijf beperken zich tot enkele keren per dag, waarbij het gaat om een trekker met eventueel een aanhanger, een auto/busje met aanhanger en incidenteel een minishovel welke dan niet op de aanhanger staat. Er is voldoende parkeergelegenheid op het perceel. Verder is de toegang op en van het perceel door de aanwezigheid van een rijwielpad met twee rijstroken zeer overzichtelijk. Het aandeel van de verkeersbewegingen op het totaal aantal verkeersbewegingen op de Zuiderzeestraatweg is verwaarloosbaar.

Derhalve is de conclusie dat de verkeersveiligheid niet in het geding is en er geen nader onderzoek nodig is.

3.8 Waterhuishouding

In de Structuurvisie 2030 is het betreffende perceel gelegen in een gebied dat is aangeduid als landbouw en natuur, waarbij er meer aandacht is voor het vasthouden van water en er gestreefd wordt naar het verminderen van de afvoerdebieten uit de polder.

Het hemelwater van de bestaande en toekomstige gebouwen wordt via de aanwezige sloot afgevoerd. De bodemstructuur en de hoogte van het grondwaterpeil laten infiltratie niet toe. De gewenste uitbreiding zorgt niet voor "meer water in de sloot". De regen van de gewenste uitbreiding valt anders op het terrein en komt uiteindelijk dan ook in de sloot. Derhalve is er geen sprake van het verminderen van het afvoer debiet uit de polder.

3.9 Milieu

3.9.1. Bodemonderzoek

Uit het raadplegen van de milieukaart bodem van het datahotel van de provincie blijkt niet dat er sprake is van een verdachte of nader te onderzoeken lokatie.

Derhalve zijn er geen belemmeringen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

3.9.2 Wet geluidhinder

De gewenste bestemmingswijziging en huidige activiteiten vallen niet onder de wet geluidhinder. Wel is het Activiteitenbesluit Geluid aan de orde. Hier zal aan voldaan moeten worden. Aangezien verreweg de meeste activiteiten zich op meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde burgerwoning plaats vinden, zal dit in de praktijk geen problemen opleveren. *Derhalve zijn er geen belemmeringen en is nader onderzoek niet noodzakelijk*

3.9.3 Luchtkwaliteit

De gewenste bestemmingswijziging voorziet niet in de bouw van gebouwen, waar een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is.

Derhalve zijn er geen belemmeringen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden zijn voor een deel in eigendom bij de initiatiefnemer. Het achterste deel van de gronden worden door de initiatiefnemer gehuurd van zijn moeder die overigens volledig achter het initiatief staat. Omdat het een particulier initiatief is, is een beschrijving van de economische verantwoording niet aan de orde. De initiatiefnemer heeft overigens een planschadeovereenkomst ondertekend.

5 Eindconclusie

Het verzoek bestaat op de keper beschouwd uit het planologisch vastleggen van een al jaren bestaande situatie waarbij er rekening wordt gehouden met een mogelijk toekomstige beperkte uitbreiding. Zonder alle planologische aspecten in beschouwing te nemen gaat het om een situatie die weinig of geen uitstraling heeft naar de omgeving, de kernkwaliteiten van het Waardevolle Landschap niet aantasten en valt binnen een omsloten cluster van voornamelijk bedrijfsmatige activiteiten. Het moet dus gewoon kunnen.

Dit blijkt ook als de planologische beleidskaders in beeld worden gebracht en de gewenste bestemmingswijziging aan deze kaders worden getoetst. De eindconclusie is dan ook dat de gewenste bestemmingswijziging ingepast kan worden in de 1^e partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied 2007

Mocht de gemeente van mening zijn dat er nadere voorschriften wenselijk zijn zoals een beeldkwaliteitsplan of een beplantingsplan, dan is dat geen enkel probleem. Dit omdat de initiatiefnemer zelf kiest voor een goed in de omgeving passende oplossing uit hoofde van zijn eigen interesse, belang en professie.

Bijlagen

Zienswijze Bestemmingsplan Buitengebied 2007 Raadscommissie R&G van 18 november 2009

Inspreker: Hoveniersbedrijf G.J. Veldhoen
Zuiderzeestraatweg 418
8091 PB Wezep

Volgnummer: 32

Commentaarnummer: 157

Betreft : Bestemming perceel Zuiderzeestraatweg 418 te Wezep

Geachte commissie,

Tijdens de procedure van het voorontwerpbestemmingsplan is door mij aan de gemeente gevraagd de bestemming van mijn perceel te wijzigen van W-1 in (hoveniers)bedrijf (bijlage 1). Dit verzoek is niet gehonoreerd (bijlage 2). Vervolgens heb ik een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 3). Hierop is door de gemeente aangegeven, dat een hoveniersbedrijf in principe geen probleem hoeft te zijn, maar dat de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt en dat er een afzonderlijk gemotiveerd verzoek tot partiele herziening ingediend kan worden (bijlage 4).

Volgens het standpunt van de gemeente is een bedrijfsbestemming geen probleem, maar de inpassing wordt doorgeschoven naar een latere bestemmingsplanwijziging, omdat het verzoek onvoldoende ruimtelijk onderbouwd is. Dit terwijl twee keer schriftelijk door mij is aangegeven, dat ik bereid ben nadere informatie te verstrekken. Ik snap niet waarom mij dit niet direct is gevraagd. Nu wordt zowel de gemeente als ik op kosten gejaagd en hoe verhoudt zich dit tot het speerpunt vermindering administratieve lasten?

Als er nog stukken, tekeningen of rapporten nodig zijn, dan verzoek ik mij dit thans aan te geven.

Naast de al eerder in bijlage 3 genoemde argumenten geef ik u nog een aantal redenen om mijn verzoek te honoreren:

- Het bedrijf past in de bedrijvenlijst van de VNG.
- De bedrijfsbebouwing en het gedeelte van het terrein dat in gebruik is voor het hoveniersbedrijf is achter de woning gelegen en is van alle kanten uit het zicht onttrokken. Desgewenst wordt de aanwezige beplanting uitgebreid.
- Het aantal verkeersbeweging is zeer beperkt en bestaat uit het rijden van een tractor en auto, al dan niet met aanhanger en dat maximaal enkele keren per dag. Het geluid van deze verkeersbewegingen vallen geheel weg tegen het achtergrond geluid van de aangrenzende provinciale weg.
- De activiteiten bestaan uit het tijdelijk opslaan van materialen ten behoeve van het hoveniersbedrijf en het beperkt voorbereiden van deze materialen.
- Deze activiteiten vinden plaats achter de schutstal en zijn 50 meter verwijderd van de naastgelegen woning.
- Bij het hoveniersbedrijf werken inclusief mijzelf 1,1 fte, waarbij meer dan 90% van de werkzaamheden op lokatie uitgevoerd worden.
- De schutstal is al ruim veertig jaar op het perceel aanwezig en staat onder andere ten dienste van de gemeente Oldebroek.

Tot slot verzoek ik u de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van mijn bedrijf beperkt uit te breiden met 150 vierkante meter. Dit in verband met mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

G.J. Veldhoen

Hoveniersbedrijf G.J. Veldhoen

College van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Oldebroek
Raadhuisplein 1
8096 ZG Oldebroek

Zuiderzeestraatweg 418, 8091 PB Wezep
Tel: 038-3761814
Fax.: 038-3759298
Inscr.nr. KvK. 08077602
Bankrek.nr. 3484.16.822.

Betreft : Inspraakreactie Bestemmingsplan Buitengebied.
Datum : 11 juni 2007

Geacht college,

Aan de Zuiderzeestraatweg 418 te Wezep is mijn woning en mijn bedrijf gelegen. Mijn bedrijf bestaat uit een schutstal, waarin al ruim 30 jaar voor onder andere de Gemeente Oldebroek vee wordt ondergebracht. Deze schutstal is meer dan 14 jaar geleden als zodanig geheel vernieuwd. Hiervoor is een bouwvergunning verleend.

Daarnaast heb ik sinds 1 april 1998 een hoveniersbedrijf op dit perceel en verzorg en zaag ik bomen op lokatie. Hiervoor heb ik ook de beschikking over een mobiele zaaginstallatie, die ik sporadisch op mijn erf aan de Zuiderzeestraatweg 418 gebruik. Ik verzoek u dan ook om de hiervoor weergegeven situatie in het bestemmingsplan op te nemen.

Mocht het nodig zijn dan ben ik bereid u nadere schriftelijke of mondelinge informatie te verstrekken.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,

G.J. Veldhoen.

			men te vervallen, indien er geen sprake is van vaste bewoning.	
135d		toekenning zelfstandige woonbestemming	In artikel 29.5. onder d wordt gesteld dat er sprake is van strijdig gebruik indien een vrijstaand bijgebouw voor bewoning gebruikt wordt. Indien er geeft aan dat het koetshuis, oorspronkelijk een bijgebouw, al meer dan 30 jaar geleden tot woonhuis is verbouwd. Gelet daarop en op de toegestane gebruiksmogelijkheden bij een woonbestemming, verzoekt indiener het koetshuis positief te bestemmen.	In de omschrijving van de monumentenvergunning blijkt dat er in het koetshuis in het verleden een woning is gerealiseerd. Uit de gemeentelijke basisadministratie blijkt niet dat er iemand woonachtig is. Ook wordt er geen gemeentelijke belasting betaald voor een extra woning. Op grond van het bovenstaande ligt een positieve woonbestemming niet in de rede. <i>Voorstel: inspraakreactie niet overnemen.</i>
135e		beperkingen en verbodsbepalingen "Wonen - landgoed"	Indiener verzoekt dat de beperkingen en verbodsbepalingen die zijn vastgelegd binnen de bestemming "Wonen - Landgoed" kritisch worden bekeken.	Dit onderdeel is voor kennisgeving aangenomen, omdat het niet duidelijk is wat indiener hiermee beoogd.
135f		"Verkeer - Fiets- en wandelpaden"	Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming "Verkeer - Fiets- en wandelpaden" die deels op het landgoed is gesitueerd, omdat het landgoed hierdoor niet meer vrij over deze grond kan beschikken. Indien er geeft aan dat het landgoed hiervoor nooit enige vergoeding heeft ontvangen. Daarnaast is in het verleden zonder overleg verharding aangebracht.	Het fietspad is al jaren als dusdanig in gebruik. Ook in het bestemmingsplan "Buitengebied oldebroek-Zuid" is het fietspad als zodanig bestemd. De bestemming is opgenomen conform geldend bestemmingsplan. <i>Voorstel: inspraakreactie niet overnemen.</i>
136	Zuiderzeestraatweg 418	wijziging bestemming	Indiener verzoekt dat in het nieuwe plan de bestemming "Wonen" voor het perceel Zuiderzeestraatweg 418 wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijf - Tuincentrum", conform de feitelijke situatie. Indien er heeft een schutstal, waarin sinds 1 april 1998 een hoveniersbedrijf wordt uitgeoefend.	Uit het bouwdoossier blijkt dat er ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Er is ook geen milieumelding of vergunning aanwezig. De hoofdfunctie is wonen. Derhalve ligt een bedrijfsbestemming niet reде. <i>Voorstel: inspraakreactie niet overnemen.</i>
137	Zuiderzeestraatweg 702	duidelijkheid over	Indiener wenst duidelijkheid over de bestemming voor het perceel Zuiderzeestraatweg 702.	Het perceel Zuiderzeestraatweg 702 is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2007". Het perceel heeft de be-

Raad van de gemeente Oldebroek
Postbus 2
8096 ZG Oldebroek

Wezep, 3 juni 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007, perceel Zuiderzeestraatweg 418 te Wezep

Geachte Raad van de gemeente Oldebroek,

In een eerder stadium heb ik een inspraakreactie ingediend op bovengenoemd bestemmingsplan. Deze inspraakreactie is niet overgenomen. Vervolgens heb ik hierover op 3 juni j.l. een gesprek gehad met uw ambtenaren. Er is toen afgesproken dat ik hetgeen mondeling besproken is, als een schriftelijke zienswijze zou worden ingediend.

Op mijn perceel oefen ik sinds 1 april 1998 een hoveniersbedrijf uit. Daarnaast is op het perceel een door de gemeente vergunde schutstal aanwezig. In deze schutstal wordt al het loslopende vee in de gemeenten Oldebroek, Elburg en Nunspeet en in het gebied van het Waterschap Groot Salland "gestald". Ook is het achterliggende perceel, dat eigendom van mijn moeder is, sinds de start van mijn hoveniersbedrijf gebruikt ten behoeve van activiteiten voor mijn bedrijf.

Als reactie op de eerder door mij ingediende inspraakreactie geeft u aan dat uit het bouwdoossier blijkt, dat er ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Er is ook geen milieumelding of vergunning aanwezig. De hoofdfunctie is wonen. Derhalve ligt een bedrijfsbestemming niet in de rede. (Volgens de gemeente).

Middels deze zienswijze wil ik u verzoeken uw eerder ingenomen standpunt te heroverwegen en mijn perceel en woning te bestemmen conform de feitelijke situatie. Deze is hoveniersbedrijf met schutstal. Bij het hoveniersbedrijf vindt ook houtbewerking plaats louter ten behoeve van het hoveniersbedrijf (schuttingen/afrasteringen). Verder wordt er ook beperkt gemaakt van de bij het bedrijf horende mobiele zaag. Daarnaast is het achtergelegen perceel ook in gebruik ten behoeve van het bedrijf voor de kweek van struiken etc.

Naar mijn mening zijn mijn wensen ook goed in te passen in het bestemmingsplan. Hier zijn de volgende redenen voor:

- Het past in het beleid van de provincie voor een vitaal platteland. Het perceel is namelijk een voormalig agrarisch bedrijf.
- Mijn perceel ligt in een geklusterde bebouwing waar zich al twee goed vergelijkbare bedrijven bevinden.
- De bedrijfsbebouwing bevindt zich binnen de lintbebouwing van de Zuiderzeestraatweg.
- Mij belangrijkste klanten bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van mijn bedrijf (landgoed Volle Hof en landgoed IJsselvliedt)
- Mijn bedrijf is gelegen in het verzorgingsgebied van de schutstal
- De door mij gewenst planologische situatie sluit aan bij de op basis van het overgangsrecht legale en feitelijke situatie.
- Er naar mijn mening geen sprake is van ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten.

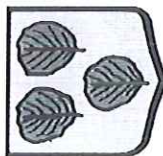
Verder wil ik u verzoeken de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van mijn bedrijf beperkt uit te breiden met 150 vierkante meter in verband met mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Uiteraard ben ik ten allen tijde bereid een en ander verder mondeling toe te lichten.

Hopend op een positief bericht teken ik,

G. J. Veldhoen
Zuiderzeestraatweg 418
8091 PB Wezep

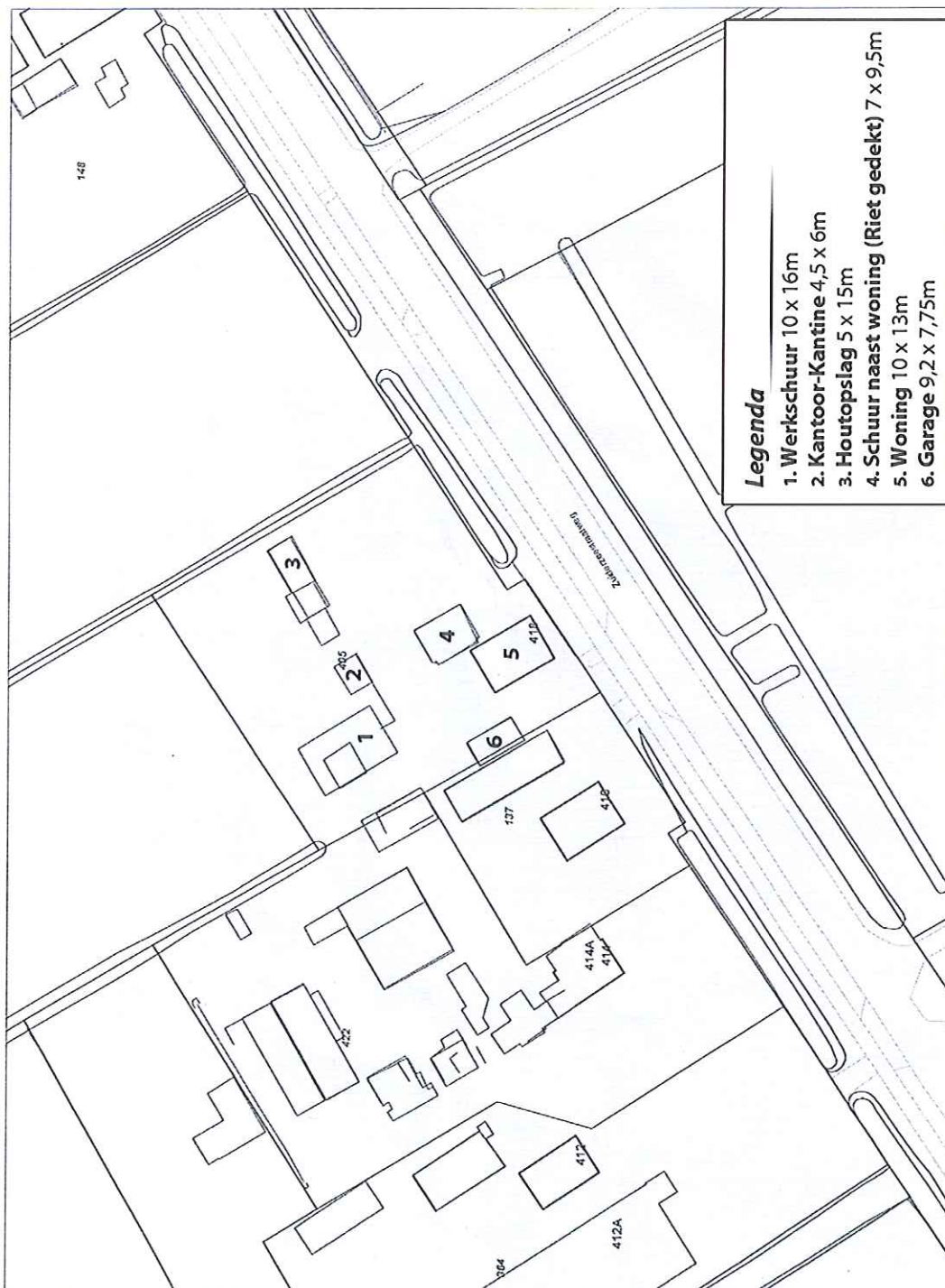
	Brandweg en omgeving (brief nummer 45300)	Hippisch Centrum	activiteiten worden gelegaliseerd.	Zuiderzeestraatweg 417 (wrs Brandsweg e.o. van Riemsdijk / Landgoed Vollenhof). Zie de gemeentelijke reactie onder nummer 31a.
156				
157	Zuiderzeestraatweg 418	Wonen/bedrijven	In het ontwerpbestemmingsplan is voor dit perceel een W1 bestemming opgenomen. Verzocht wordt om een bedrijfsbestemming, zodanig dat de ter plaatse aanwezige hoveniersbedrijf wordt gelegaliseerd.	In principe heeft een hoveniersbedrijf in het buitengebied geen probleem te zijn. Het creëren van een planologisch kader moet echter wel worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin moet nader uiteen worden gezet welke ruimtelijke impact dit heeft voor de omgeving (zoals hindercirkels, verkeer, landschap, etc). Deze onderbouwing is nu niet aanwezig, waardoor planologisch inpassing nu niet mogelijk is. Betrokkene kan hier voor een afzonderlijk gemotiveerd verzoek om partiële bestemmingsplanherziening indienen, die dan op z'n merites kan worden beoordeeld. De zienswijze wordt niet overgenomen.
158	Zuiderzeestraatweg 422	Verleggen agrarisch bouwperceel	Indiener heeft een grondgebonden agrarisch bedrijf op het perceel Zuiderzeestraatweg 422 en is voornemens om in de toekomst de ligboxenstal aan de oostzijde uit te breiden (minimaal 10 meter verbreden). Graag hiervoor voldoende ruimte creëren binnen het bouwperceel. De bouwmogelijkheden dienen van de westzijde verplaatst te worden naar de achterzijde, een en ander zoals is weergegeven op een tekening.	Op de verbeelding is het bebouwde gedeelte van het bouwperceel verlegd, conform de wens van indiener. Het bouwperceel wordt in zijn totaliteit niet groter, maar ook niet kleiner. Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.
159	Zuiderzeestraatweg 433	Positief bestemmen veldschuur	Indiener geeft aan dat de aanwezige veldschuur, die aanwezig is ten zuiden van het agrarisch bouwperceel, ontbreekt op de plankaart.	De veldschuur is begin 2003 zonder bouwvergunning gebouwd. Gelet op die datum valt de veldschuur onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oldebroek-Zuid". De veldschuur is voorzien van de aanduiding "veldschuur". Op de verbeelding is de bedoelde veldschuur voorzien van de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - veldschuur". Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.
160	Zuiderzeestraatweg 702	Vergroten agrarisch bouwperceel	Indiener heeft een grondgebonden volwaardig agrarische veehouderij en	Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oldebroek-Zuid" bedraagt de omvang van het agrarische bouwperceel



Gemeente
Oldebroek

© Aan dit document
kunten geen rechten
worden ontleend.

Kadastrale gegevens maandag 23-08-2010



Schaal ca. 1 : 1000

Waardevol landschap 22 Oosterwolde - Oldebroek

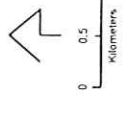
Kaart 4.22



Grens Waardevol landschap
 Grens deelgebied
Ecologische Hoofdstructuur

deelgebied 1: open veenontginningen
deelgebied 2: halfopen dekzandrug
deelgebied 3: overgang Veluwe – kwelgebied

kernkwaliteiten	deelgebieden		
	1	2	3
Gradient van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig met houtwallen naar zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde	+		
Abrupte overgang van stuifzand en stuifzandbebouwing naar veen- en broekontginningen			+
Karakteristieke veenontginningen ten noorden en zuiden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkeveling. In het zuidelijk deel hiervan houtwallen en opvallende lanen (met lichte liniebebouwing)	+		
Zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkeveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen			+
Smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige klokverkeveling met grasland en bouwland in contrast met omliggend veenontginning- en kwelgebied			+
Relicten van wildwallen (middenleeuwen) bij bosrand en waardevolle open essen			+
Vier markante landgoederen in de gradient			+
Rust, ruimte, donkerte in de polder Oosterwolde		+	



Dienst: REW
Afdeling: RO/ARB
Bron: provincie Gelderland

Auteur: P. Thiesen
Vormgever: GEOIRC
Datum: 01-04-2006

Structuurvisie Oldebroek

LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Hoofdinfrastructuur
-  Toekomstig tracé verbinding A28 - Flevoland
-  Toekomstig tracé rondweg Hatterbroek
-  Spoorlijn
-  Toekomstig tracé Hanzelijn
-  Bos en Natuur
-  Wonen, natuur, landgoederen en landbouw
-  Landbouw en natuur
-  Water en moeras
-  Bijzondere functie
L Landgoed
N Natuurreservaat
-  Nieuw landgoed
-  Ecologische verbingszone
-  Bestaand woongebied
-  Wonen 'in het bos'
-  Woongebied in ontwikkeling
-  Toekomstig woongebied lange termijn
-  Toekomstig woongebied op lange termijn
-  Inbreidingslocatie
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Bedrijventerrein in ontwikkeling
-  Toekomstig bedrijventerrein op lange termijn
-  Zoeklocatie bedrijventerrein
-  Zoekgebied toekomstig intergemeentelijk bedrijventerrein
-  Sanering bedrijventerrein
-  Kleine kern
-  Verbetering kwaliteit centrumgebied
-  Groene geleiding
-  Militair terrein

