

Toelichting functiewijziging

Aan de Mheneweg Noord 21 te Oosterwolde



 **GEMEENTE OLDEBROEK**
Bijlage: Ingekomen: Paraaf:

24 OKT 2016

Behoort bij [dossier] [besluit]
Nr. 0269201600312

Oktober 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plan	4
2.	Uitvoerbaarheid	5
2.1	Bestemmingsplan	5
2.2	Toets	5
2.3	Ontheffing mogelijkheid	5
2.2	Overige bepalingen	6
3.	Conclusie	6

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en het wijzigen van de functie van het monumentale bijgebouw op adres Mheneweg Noord 21 te Oosterwolde (kadastraal bekend als: gemeente Oldebroek, Sectie AE, perceel 670 en 673. En is ook bekend op de gemeentelijke monumentenlijst onder nummer GM2000.006.

Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Oosterwolde Dorp 2005" omdat het gebruik van het bijgebouw afwijkt van de gestelde planregels.

De initiatiefnemer vraagt het college in te stemmen met zijn plannen en een ontheffing te verleent voor het gebruik van het bijgebouw en de aangrenzende gronden voor de activiteiten welke in dit document verder worden toegelicht.

1.2 Aanleiding

In december 2015 heeft de initiatiefnemer eigenaar van Veluws rijwielhuis Dickhof feitelijk gevestigd Mheneweg Noord 20 te Oosterwolde, het planologisch gesplitste half vrijstaande monumentale woonboerderij, zijnde het achterhuis met vrijstaande schuur, ondergrond (AE 670) en erf, incl. het aangrenzende perceel (AE 673) aangekocht.

De initiatiefnemer heeft het pand tegenover zijn bedrijf aangekocht met de intentie om het achterhuis "de deel" te verbouwen naar een woning. En het bijgebouw met erf in te richten als "rustpunt" waar men zelfstandig tijdens een wandel- of fietstocht frisdrank of en kopje koffie of thee met een versnapering kan nuttigen. Hiervoor wordt een koelkast, een koffie- en theeapparaat geplaatst. Verder kunnen bezoekers gebruik maken van het toilet en kunnen accu's van elektrische fietsen worden opgeladen.

Het perceel (AE 673) is aangekocht met de intentie hier parkeergelegenheid te creëren voor winkel- en werkplaats personeel van het Veluws rijwielhuis, zodat de parkeerplaatsen aan de overzijde bij het Veluws rijwielhuis wordt ontlast. Dit bevordert de verkeersveiligheid ter plaatse en hebben klanten welke een rijwiel willen uittesten hiervoor meer ruimte.

De parkeergelegenheid zal verhard worden door middel van grasbetonblokken zodat het groene karakter achter het erf behouden blijft.

Naast het gebruik als "rustpunt" wordt als nevenactiviteit van het Veluws rijwielhuis toegevoegd: het geven van workshops/informatieavonden en is hier gelegenheid om (wiel)kleding te passen. Het gebouw is ingericht voor een aanwezigheid van maximaal 49 personen.

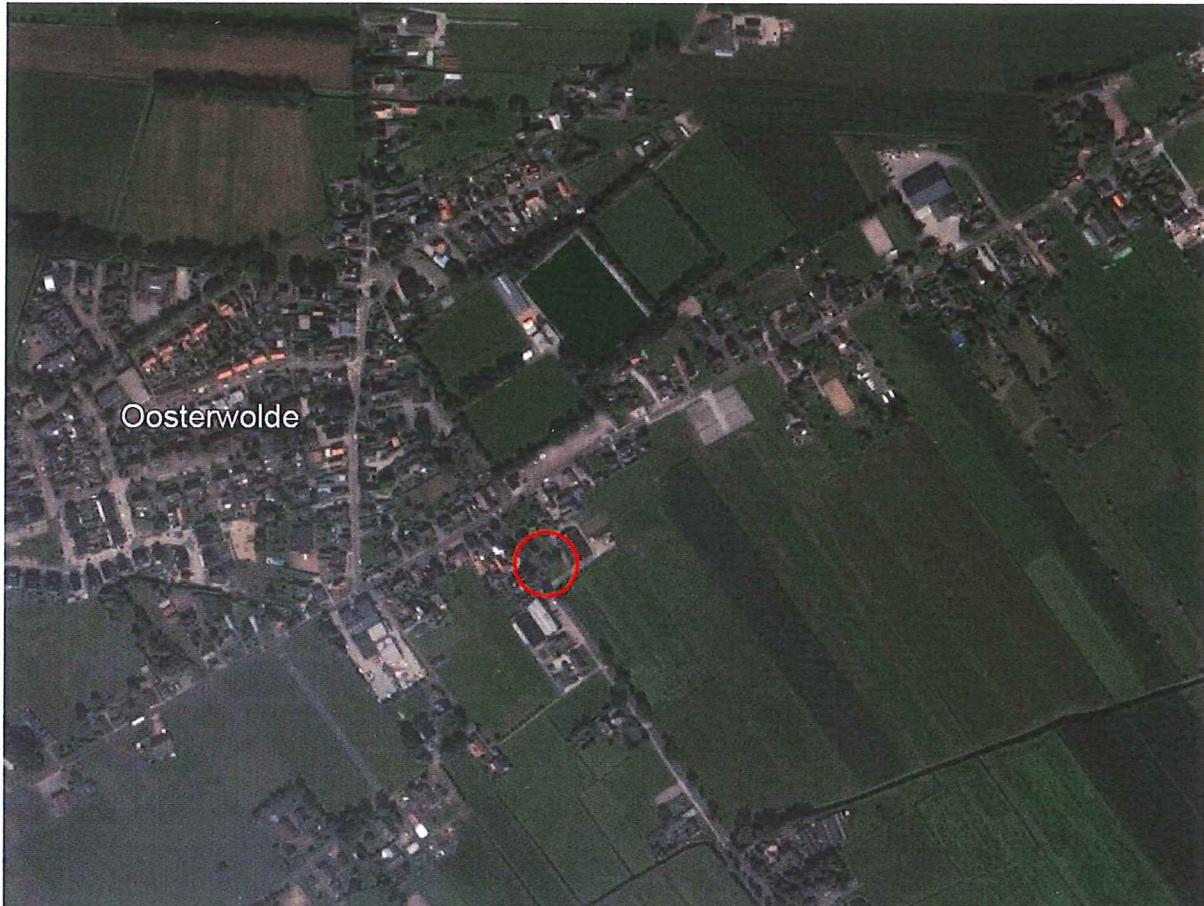
Activiteiten:

- | | | |
|---------------------|--|-------------------------|
| - Workshops | : onderhoud en reparatie aan race- en/of atbfiets. | (ca. 4 tot 6x per jaar) |
| - Informatieavonden | : lezingen over wielrennen, voeding en herstel. | (ca. 2 tot 4x per jaar) |
| - Overige | : voor wielerverenigingen e.d. worden er kledinginformatie- en pasavonden(doorloopavonden) georganiseerd | (ca. 12x per jaar) |

Het privégebruik van het bijgebouw en het erf wordt alleen ingeperkt wanneer deze worden gebruikt voor het rustpunt en door het geven van de workshops/informatieavonden. Voor het passen van kleding is niet het gehele bijgebouw benodigd.

1.3 Ligging van het plan

Het bouwplan ligt aan de rand het dorp Oosterwolde in de gemeente Oldebroek, het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Oosterwolde Dorp 2005.



Luchtfoto plangebied (bron: GoogleMap)



Aanzicht Oosterwolde met links Het Veluws rijwielhuis Dickof en rechts de woning met bijgebouw

2. Uitvoerbaarheid

2.1 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Oosterwolde Dorp 2005", waarin de woonbestemming "wonen 1" met de aanduiding 'monument' is gelegen zijn specifieke gebruiksregels (art. 15.5) opgenomen ten aanzien van het gebruik van een bijgebouw.

Te weten:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huisverbonden bedrijfsactiviteit, indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 100 m²;
- d. het gebruik van een woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden.

Het aangekochte perceel AE 673 ligt in het aangrenzende bestemmingsplan te weten "Buitengebied 2007" en heeft de bestemming "agrarisch 1" op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Daarnaast is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning oppervlakteverhardingen aan te leggen.

2.2 Toets

Hieronder wordt ingegaan op bovenstaande gebruiksregels.

- a. Het bijgebouw zal niet worden gebruikt voor zelfstandige bewoning;
- b. Het in gebruik hebben van, of een gelegenheid bieden van een rustpunt valt niet onder bedrijvigheid;
- c. Het geven van de workshops/informatieavonden mag gezien worden als een aan-huisverbonden bedrijfsactiviteit, maar er wordt niet voldaan aan de maximale oppervlakte van 100m², het bestaande monumentale pand is nl. 121,57m² een deel van het pand slopen is geen optie omdat het pand een monumentale status heeft.
- d. Op 8 oktober 2014 is er door het gemeente bestuur van Oldebroek een vergunning afgegeven voor het splitsen van de monumentale boerderij (zie beschikking nr. 0269201300714)

In de vergunning voor het splitsen van de woning (zie beschikking nr. 0269201300714) is tevens een erfinrichtingsplan gemaakt, daarmee had de agrarische functie op perceel AE 673 moeten komen te vervallen, dit is helaas niet doorgevoerd. Voor de aangebrachte strook van ca.4 meter halfverharding (grasbetonblokken) hoeft geen vergunning te worden aangevraagd omdat het perceel niet als agrarische gezien kan worden.

2.3 Ontheffing mogelijkheid

Het college verleent ontheffing van het bepaalde in lid 15.5 sub 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Door het perceel en de opstallen op de manier als in dit document beschreven te gebruiken ontstaat een efficiënt en doelmatig gebruik, daarnaast maakt het multifunctioneel gebruik de locatie rendabel wat het behoud van het monument ten goede komt.

2.4 Overige bepalingen

Overige voorwaarden voor een positief besluit zouden kunnen zijn dat er geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan:

- **het bebouwingsbeeld:**
Doordat de buitenkant van het bijgebouw niet noemenswaardig wordt veranderd, is er geen verandering van het bebouwingsbeeld.
- **de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:**
De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen zal niet in het gedrang komen dit omdat het hier een bestaand bouwperceel/erf betreft. De aangrenzende gronden kunnen conform hun bestemming blijven worden gebruikt.
- **de landschappelijke waarden:**
De aanleg van de verharding en de aanplant (zie tekening T-1, d.d. 18-08-2016) is geïnspireerd op de tekening zoals die te vinden is in het aanwezige rapport "Erfttransformatie, inrichtingsplan" behorende bij de splitsingsvergunning van 8 oktober 2014. Hierdoor worden de landschappelijke waarden niet aangetast, en hoeft hier verder niet op in gegaan te worden.
- **de milieusituatie:**
De werkzaamheden zullen geen invloed hebben op de milieusituatie.
- **de verkeersveiligheid:**
De woning (Mheneweg Noord 21a) heeft beschikking over 2 parkeerplaatsen direct aan de openbare weg, daarnaast is er nog een extra parkeergelegenheid langs de Mheneweg Noord.
Ten behoeve van het multifunctioneel gebruik van de schuur zijn 7 parkeerplaatsen ingericht dit is ruim voldoende, deze plaatsen kunnen overdag gebruikt worden door het personeel van het Veluws rijwielhuis hierdoor ontstaat er een aanzienlijke verkeersverbetering.

De initiatiefnemer heeft de directe omwonende reeds persoonlijk geïnformeerd over zijn plannen hierop zijn geen bezwaren getoond, binnenkort zal er een informatieavond worden georganiseerd waarbij de uitgewerkte plannen verduidelijkt zullen worden en waarbij de omwonenden gevraagd zal worden een verklaring van geen bezwaar te tekenen, van de avond zal een kort verslag gemaakt worden.

3. Conclusie

Bovenstaande plannen worden door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Voor de gemeente zijn daar verder geen kosten aan verbonden, afgezien van de kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen om bouwvergunning-/omgevingsvergunning. Die kosten worden door middel van het heffen van leges gedekt.

Eventuele planschadekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een kostenverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer gesloten, waardoor het kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet verzekerd is.

Samenvattend kan gesteld worden dat het plan planologisch en financieel haalbaar is en voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen zal hebben. Een verdere uiteenzetting van de financiële aspecten van deze ontwikkeling kan daarom in dit kader achterwege blijven.