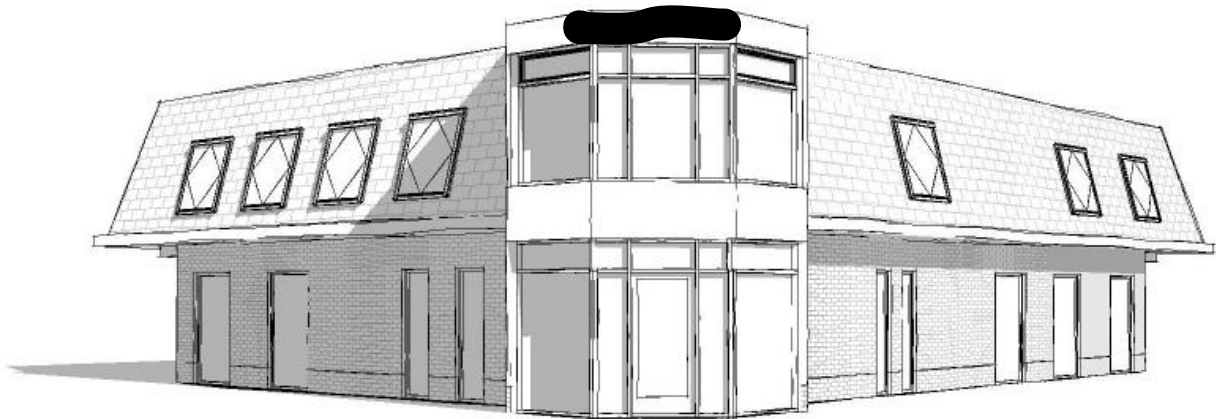


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitbreiding kantoorpand [REDACTED]
Verlengde Looweg 7, Oldebroek



Gegevens over het plan

Plannaam: Uitbreiding kantoorpand [REDACTED]
Status: Vergunningsaanvraag
Datum: 19 september 2022
Gemeente: Oldebroek

Gegevens opdrachtgever

Opdrachtgever: [REDACTED]
Contactpersoon opdrachtgever: [REDACTED]

[REDACTED]
Projectverantwoordelijke: [REDACTED]
Adres: [REDACTED]
[REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Plangebied	4
1.3. Leeswijzer	5
2. PLAN.....	6
2.1. Huidige situatie.....	6
2.2. Toekomstige situatie	6
4. UITVOERBAARHEID	8
4.1. Verkeer & parkeren	8
4.2. Maatschappelijk	8
5. PROCEDURE	9
6. BIJLAGEN.....	10
6.1. Definitief ontwerp	10
6.2. Brief omwonenden	11

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

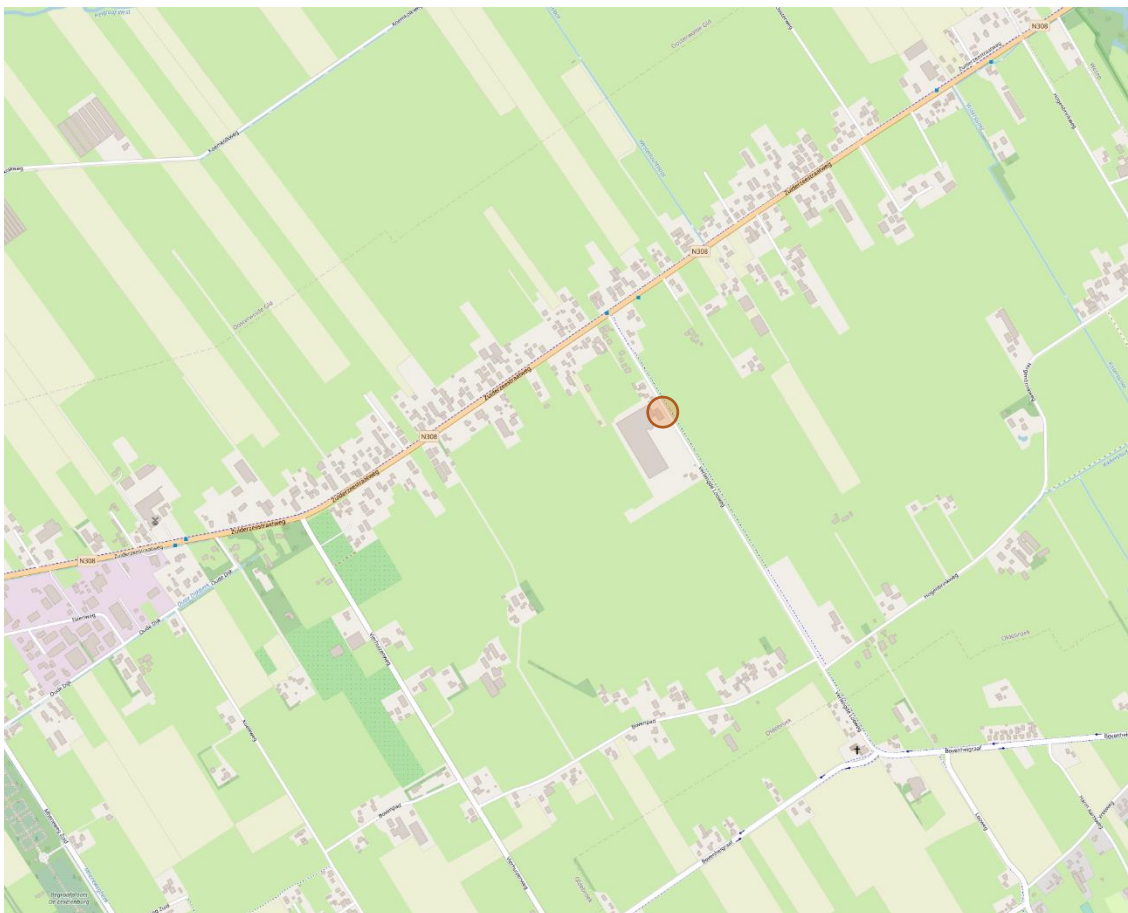
Gelegen aan de Verlengde Looweg in Oldebroek bevindt zich het kantoorpand van [REDACTED]. Het bedrijf heeft verschillende vestigingen in de gemeente Oldebroek. De opdrachtgever is voornemens de entree van het bestaande kantoorpand uit te breiden, zo wordt er ruimte gecreëerd voor het ontvangen van bezoekers en op de verdieping uitbreiding van kantoorruimte gerealiseerd.

Deze ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Met de uitbreiding van het kantoorpand wordt het bouwvlak minimaal, <1m, overschreden. Het bestaande kantoorpand ligt terug ten opzichte van de naastgelegen woningen, waardoor er geen verstoring van het straatbeeld is. De aanbouw komt meer in één lijn te staan met de naastgelegen bebouwing.

Wij vragen de gemeente Oldebroek doormiddel van dit document medewerking te verlenen aan de realisatie van de uitbouw. Wij lichten toe waarom deze uitbreiding binnen deze locatie past.

1.2. Plangebied

Het bestaande kantoorpand is gelegen aan de Verlengde Looweg 7 in het buitengebied van Oldebroek. Onderstaande afbeelding toont de locatie.



Figuur 1 Plangebied (Bron: Openstreetmap)

1.3. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevantie beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan getoetst. In dit hoofdstuk wordt tevens ook de reactie van de omgeving op het plan omschreven. In hoofdstuk 5 wordt de te doorlopen procedure omschreven. Tot slot bevindt zich in hoofdstuk 6 de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

2. PLAN

2.1. Huidige situatie

De bedrijfslocatie ligt aan de verlengde Looweg. Deze weg is een zijtak van de zuiderzeestraatweg. De Verlengde Looweg is een doorgaandeweg naar 't Loo. Langs deze weg bevindt zich, verspreid over een kilometer, verschillende (bedrijfs-)woningen. De locatie bevindt zich circa 2 kilometer buiten de dorpskern van Oldebroek, tegenover de locatie bevinden zich weilanden met een agrarische bestemming. De locatie valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied, verlengde Looweg 7 e.o.'. Aan de noordkant van het kantoorpand, staat een woning behorend bij en bewoont door [REDACTED]. Onderstaand een satellietfoto van de locatie en de omgeving.



Figuur 2 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK Viewer)

2.2. Toekomstige situatie

Opdrachtgever [REDACTED] is van plan om de bestaande entree van het kantoorgebouw uit te breiden, om meer kantoorruimte voor het bedrijf te creëren. Door de uitbreiding aan de voorzijde, ter plaatse van de entree, te realiseren ontstaat er een logische invulling van het bestaande terrein. In de bijlage is het definitief ontwerp toegevoegd van de beoogde verbouwing.

De nieuwe uitbouw sluit qua architectuur aan bij het bestaande kantoorpand en staat in lijn met gevels van de woningen aan de Verlengde Looweg. De hoogte van de nieuwe aanbouw zal gelijk zijn aan het van het bestaande kantoorpand. Er zal gewerkt worden met duurzame

materialen in het kader van het milieu. De nieuwe gevel wordt bekleed met duurzaam koper, op het platte dak wordt er gebruik gemaakt van recyclebaar pvc-dakbedekking. De locatie van de entree zal na uitbreiding van het kantoorpand ten opzichte van de bestaande situatie niet veranderen.



Figuur 3 Nieuw gevelaanzicht

In 2018 is er een vergunning verleent om het maximale toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen te vergroten van 9.800 m² naar 13.700 m². De bestaande loods/werkplaats heeft een oppervlakte van 13055 m². Het bestaande kantoor heeft in zijn huidige situatie een oppervlakte van 266 m² (bron: kadaster). Daarnaast bevinden zich op de bedrijfslocatie nog een aantal kleine overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte niet groter dan 100 m². De totale bestaande bebouwing komt hiermee uit op circa 13.420 m². Hiermee wordt de 13.700 m² niet overschreden en is er nog ruimte voor uitbreiding. De uitbouw van het kantoorpand vergroot de oppervlakte met 4 m².

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Verkeer & parkeren

Om een goede ruimtelijke ordening te behouden is er gekeken welk effect de uitbouw heeft op verkeer en parkeren. De bedrijfslocatie wordt in de bestaande situatie ontsloten op de Verlengde Looweg. In de nieuwe situatie zal dit gelijk blijven. De in- en uitrit van het terrein is/ en blijft gelegen langs de zuidkant van het kantoorpand.

Wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan de geldende parkeernormen uit de parkeernota 03-10-2014 t/m heden. Het plan bevat de uitbouw van een bestaand kantoorpand. Voor een kantoor (zonder baliefunctie) administratief en zakelijk geldt een parkeernorm van 2,6 per 100 m² GBO. Omdat het aantal vierkante meter GBO minimaal wordt vergroot voldoet het huidige aantal parkeerplekken in de norm. Daarnaast wordt met de uitbreiding het aantal kantoorpersoneelsleden niet vergroot en blijft het aantal verkeersbewegingen gelijk. Het plan is hiermee uitvoerbaar op het gebied van verkeer en parkeren

4.2. Maatschappelijk

Om draagvlak in de buurt te creëren zijn de direct omwonenden aan de Verlengde Looweg doormiddel van een brief geïnformeerd over het voorgenomen plan. In deze brief is gevraagd om hierop een reactie achter te laten. In de bijlage van deze brief is het ontwerp van de uitbouw bijgevoegd. Deze brief vindt u als bijlage 2 van dit document.

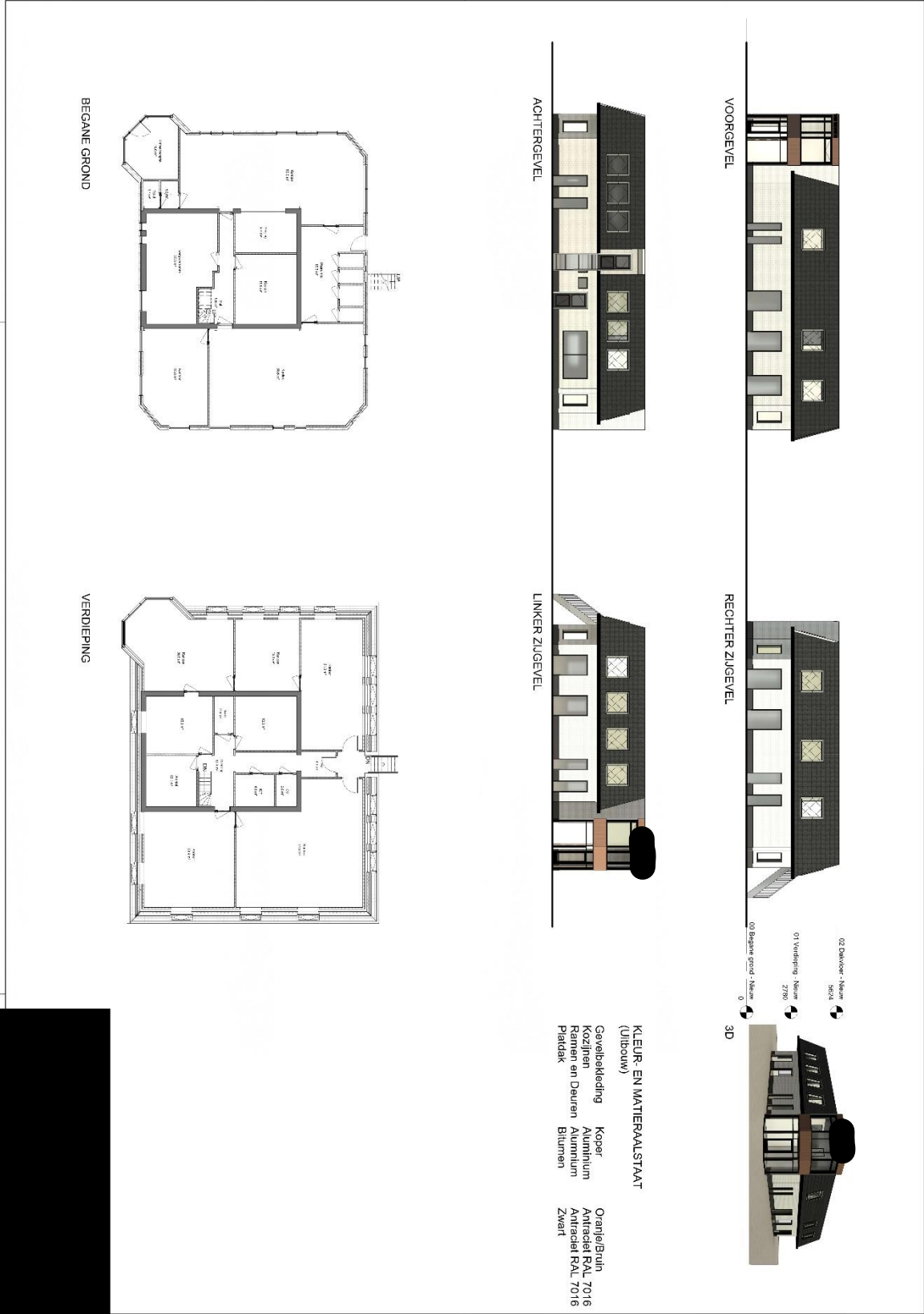
Tijdens de reactietermijn op deze brief zijn er geen reacties achtergelaten door de omwonenden. Hiermee concluderen wij dat er geen bezwaren zijn tegen het voorgenomen plan.

5. PROCEDURE

De aanvraag wordt behandeld met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De beslistermijn daarvan is 6 maanden. De gemeente kan de beslistermijn één keer met 6 weken verlengen indien nodig.

6. BIJLAGEN

6.1. Definitief ontwerp
(Niet op schaal)



6.2. Brief omwonenden

Aan de bewoner(s) van dit adres

Betreft: Uitbreiding entree kantoorpand [REDACTED]

't Harde, 25 augustus 2022

Geachte heer, mevrouw,

[REDACTED] is voornemens om de entree van hun kantoorpand aan de Verlengde Looweg uit te breiden.

De aanvraag voor deze uitbreiding zal worden behandeld doormiddel van een uitgebreide Omgevingsvergunning. Deze zal binnenkort gepubliceerd worden in de lokale krant en op www.officielebekendmakingen.nl.

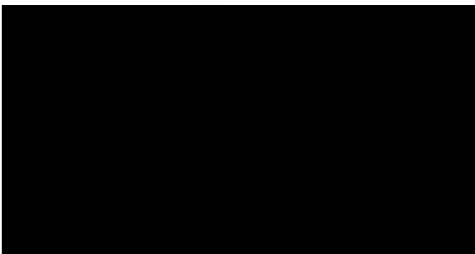
Middels deze brief vragen wij u reactie op het voorgenomen plan. Uw reactie kunt u, uiterlijk **vrijdag 9 september 2022**, achterlaten via [REDACTED]. Graag hierbij het onderwerp vermelden.

In de bijlage treft u de tekening van het voorgenomen plan.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben kunt u ons telefonisch bereiken via [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Bijlage: Ontwerp uitbreiding [REDACTED]