

VAN DER MARK ADVIES

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING



behoort bij besluit omgevingsvergunning

Zaaknummer: R2023-00244 d.d. 04-07-2023

Paraaf:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. van der Mark', written over a horizontal line.

Gemeente
Oldebroek



Gemeente Oldebroek

Ruimtelijke onderbouwing

Situering uitbouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten op perceel de Soppeweg 3a te Wezep

Project:	Ruimtelijke onderbouwing
	Situering uitbouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten op perceel de Soppeweg 3a te Wezep
Opdrachtgever:	De heer J. Puttenstein
Opgesteld door:	VANDERMARKADVIES
Versie:	2 april 2023

INHOUD

1	Aanleiding en doel	3
2	Beschrijving huidige situatie	4
3	Gewenste locatie uitbouw	8
4	Toetsing aan de voorwaarden	14
5	Eindconclusie	15

1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel de Soppeweg 3a te Wezep is van plan een uitbouw te realiseren ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten en natuurbeheer. Theoretisch zou hij deze uitbouw kunnen realiseren op gronden, die nu al de bestemming 'Wonen' hebben. Daardoor zou echter een belangrijke zichtlijn vanaf de Soppeweg op het open agrarische landschap verloren gaan. Om dit te voorkomen wil hij graag de uitbouw achter zijn woning situeren. Maar dan zou de uitbouw deels gesitueerd worden buiten het woonperceel op gronden, die nu een agrarische bestemming hebben.



Situering van het perceel aan de Soppeweg 3a te Wezep

In deze ruimtelijke onderbouwing zal eerst een kenschets van de huidige situatie gegeven worden, inclusief de vigerende planologische situatie. Daarna zal aangegeven worden waarom de situering van de gewenste uitbouw landschappelijk beter achter de huidige woning gesitueerd kan worden in plaats van (schuin) naast de woning.

2 Beschrijving huidige situatie

Het perceel de Soppeweg 3a heeft een oppervlakte van 6.890 m² en strekt zich uit vanaf de Soppeweg tot aan een boomsingel aan de noordgrens van het perceel. Voorop het perceel staat het woonhuis, met daarachter een voormalige hooiberg en een overkapping. Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie:



Het woonhuis voorop het perceel



De achterzijde van het woonhuis met helemaal rechts de voormalige hooiberg



De voormalige hooiberg met de overkapping

Het achterste gedeelte van het perceel wordt op dit moment benut voor het houden van wat kleinvee en als speelplek, terwijl een groot deel nog de oorspronkelijke agrarische uitstraling heeft:



Voor het gebied is in het verleden een inrichtingsplan opgesteld, waaruit blijkt, dat het (toen) de bedoeling was om de bestaande 'hooiberg' te verplaatsen en de constructie daarvan te gebruiken voor een nieuw bijgebouw. Achter het nieuwe bijgebouw zou dan een boomgaard aangelegd worden:



Het oorspronkelijke inrichtingsplan

De oorspronkelijke plannen pasten in het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan de Soppeweg 3 en 3a. Dit plan is vastgesteld op 11 maart 2021.

Hieronder is de plankaart van dit vigerende bestemmingsplan geprojecteerd over de luchtfoto. Hierdoor is goed te zien welke gronden de bestemming 'Wonen' (geel gekleurd) hebben en welke de bestemming 'Agrarisch' (groenblauw gekleurd).

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht (de 'plusjes' op de plankaart).



Plankaart vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden met de bestemming 'Wonen' gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende regels:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- de maatvoering van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning inclusief een zwembad
3,50 meter	6,00 meter	3,00 meter	100 m ²

- indien de bestaande goothoogte en/of de bouwhoogte meer bedraagt dan in bovenstaande tabel is vermeld, mogen deze niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.

In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die als volgt luidt:

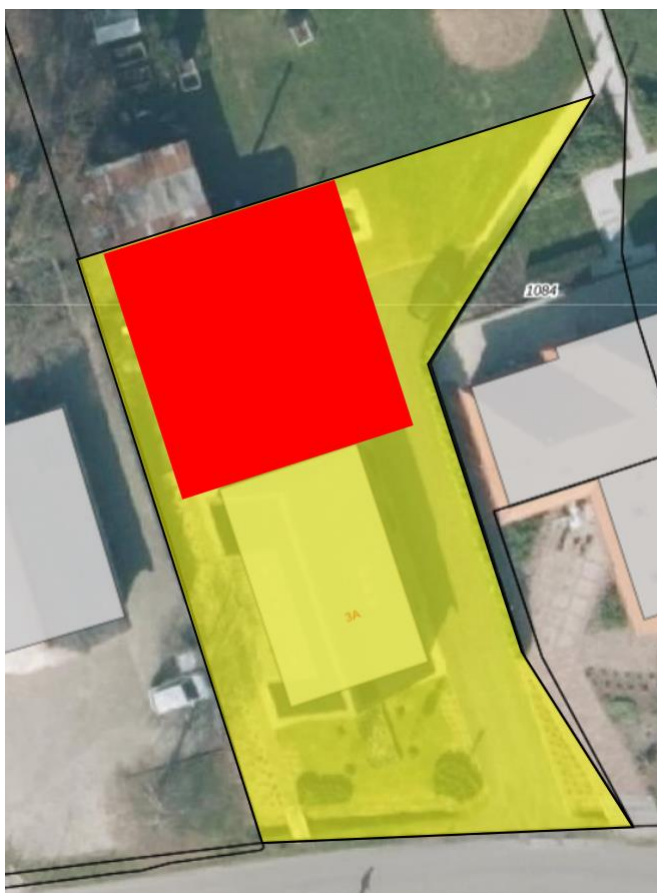
Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 sub 2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen wordt vergroot tot niet meer dan 200 m², mits:

- *de gebruiker van het woonperceel ten minste 5.000 m² landbouwgrond in gebruik heeft ten behoeve van het hobbymatig weiden van vee en/of het telen van gewassen en/of het beheer van het landschap;*
- *deze vergroting uitsluitend noodzakelijk is ten behoeve van agrarische hobbyactiviteiten, zoals het onderbrengen van dieren, gereedschappen, landbouwwerktuigen, de opslag ten behoeve van het telen van gewassen en/of indien de vergroting noodzakelijk is voor het beheer van het landschap, de opslag van natuurproducten, zoals riet en dergelijke;*
- *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:*
 - *het bebouwingsbeeld;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
 - *de landschappelijke waarden;*
 - *de milieusituatie;*
 - *de natuurlijke waarden;*
 - *de woonsituatie.*

3 Gewenste locatie uitbouw

Inmiddels zijn de plannen gewijzigd, in die zin, dat de eigenaar graag gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, die opgenomen is in het vigerende bestemmingsplan teneinde een uitbouw ten behoeve van agrarische hobbymatige activiteiten en natuurbeheer te realiseren met een oppervlakte van maximaal 200 m².

Theoretisch zou een uitbouw met een dergelijke oppervlakte gerealiseerd kunnen worden op de gronden, die nu al bestemd zijn voor 'Wonen'. Op onderstaande afbeelding is in het rood aangegeven op welke manier ter plaatse deze 200 m² gerealiseerd zou kunnen worden. Daarbij is de noordgrens van het gebouw op de rand van de bestemming 'Wonen' gelegd terwijl de westelijke grens op 1 meter uit de erfgrens staat.



Mogelijke situering van een uitbouw op gronden met de bestemming 'Wonen'.

Te zien is, dat een groot deel van de gronden met de bestemming 'Wonen' achter het woonhuis nodig is om de 200 m² te kunnen realiseren.

Dat levert een onaanvaardbare ruimtelijke situatie op. Onaanvaardbaar omdat:

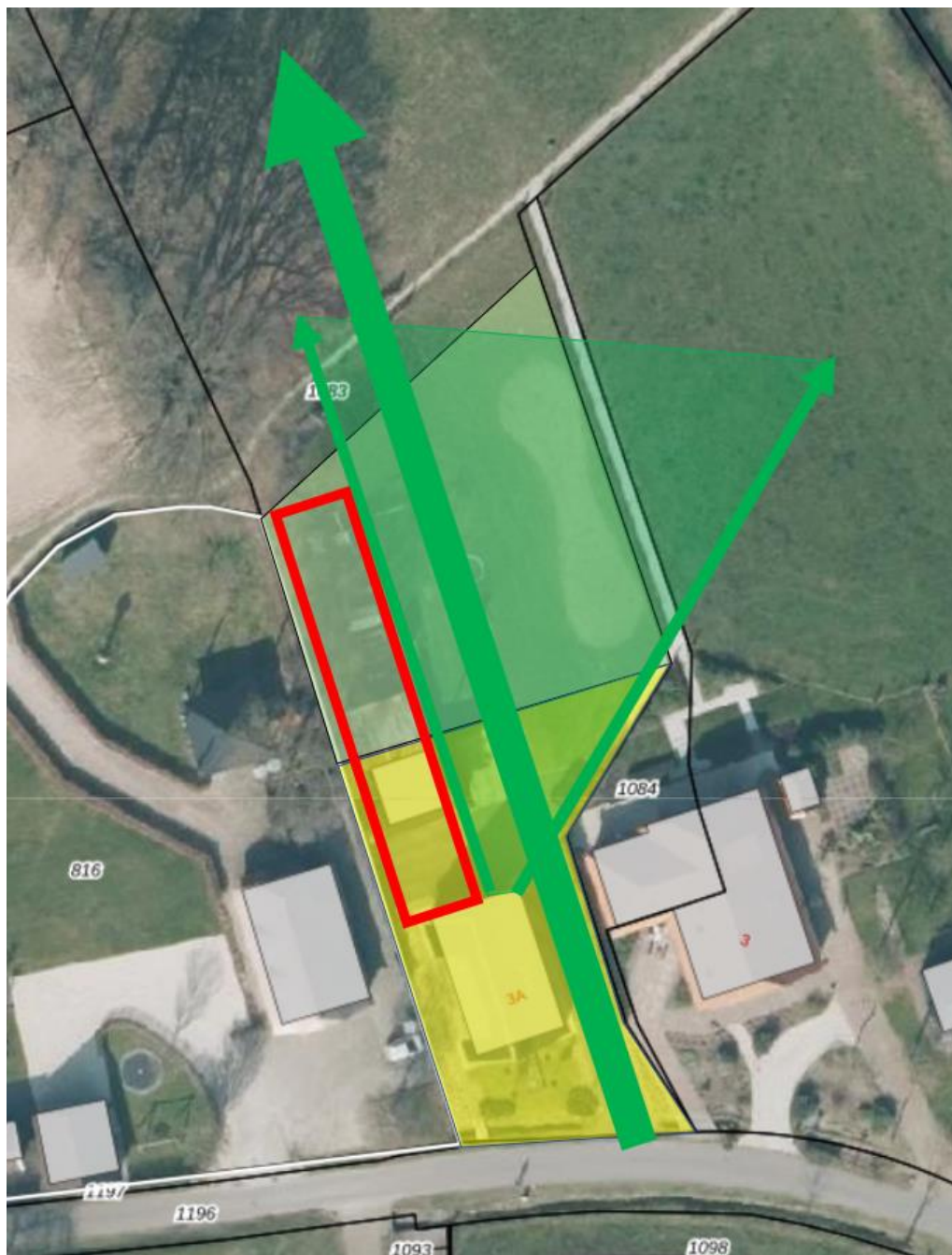
- de nieuwe uitbouw de relatie tussen het woonhuis en het achterste deel van het perceel frustreert. De woning wordt als het ware afgesloten van het achterste deel van het perceel.
- de bestaande zichtlijnen vanaf de Soppeweg tussen de bestaande bebouwing door naar het achterliggende open landschap bruut worden geblokkeerd. Hierdoor wordt een belangrijk kenmerk van de huidige verkavelingswijze aangetast.

De initiatiefnemer acht het ongewenst, dat de uitbouw op deze manier wordt gerealiseerd. Daarom is er gezocht naar een zodanige positionering van de uitbouw, dat de bestaande zichtlijnen vanaf de Soppeweg tussen de bestaande bebouwing door naar het achterliggende landschap worden gerespecteerd en dat er vanaf de achterzijde van het woonhuis een goed zichtrelatie blijft met het achterste deel van het perceel. Deze zichtlijnen zijn op onderstaande luchtfoto in beeld gebracht.



In stand te houden zichtlijnen.

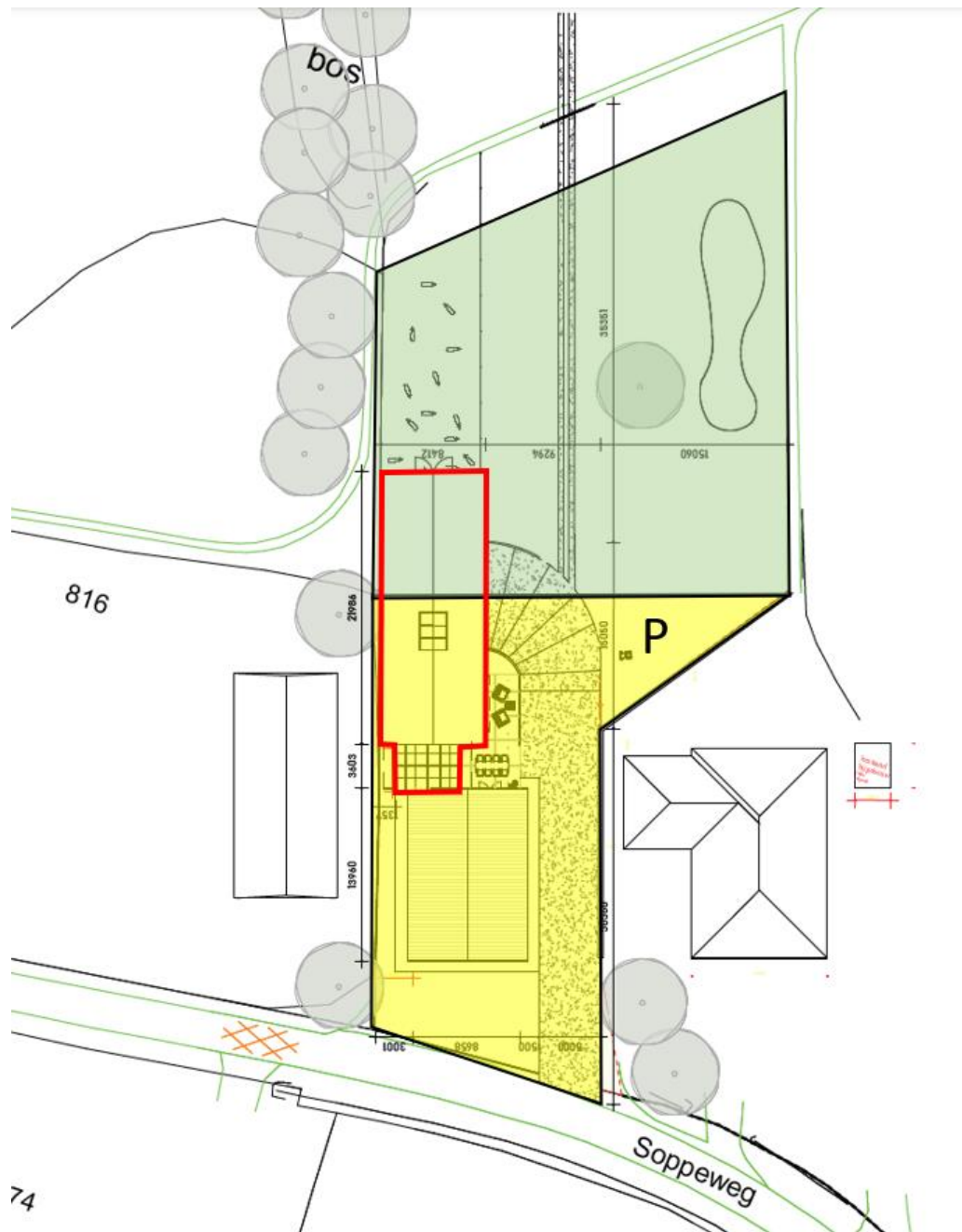
Wanneer deze zichtlijnen in acht genomen worden resteert er een relatief smalle strook langs de westelijke perceelsgrens, waar de uitbouw gesitueerd zou kunnen worden. Deze smalle strook is echter niet uitsluitend gelegen op gronden, waaraan de bestemming 'Wonen' is toegekend. Een deel heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Een en ander is hieronder afgebeeld:



Zoekgebied voor een uitbouw met respect voor bestaande zichtlijnen.

Onderzocht is op welke manier binnen het aangegeven zoekgebied een uitbouw gerealiseerd kan worden, welke zowel kan dienen voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische activiteiten als voor natuurbeheer.

Op de navolgende afbeelding is aangegeven, hoe dit gerealiseerd kan worden. Voor de duidelijkheid is op deze tekening aangegeven welk deel van de uitbouw gelegen is op gronden met de bestemming 'Wonen' en welk deel komt te liggen op gronden met een agrarische bestemming.

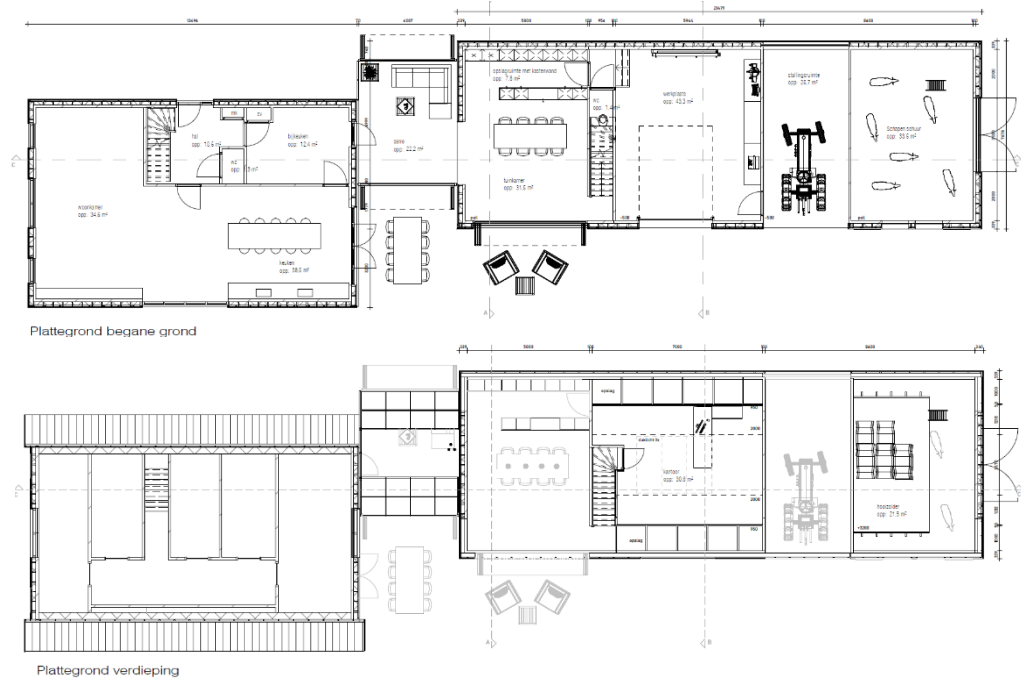


Gewenste nieuwe situering uitbouw

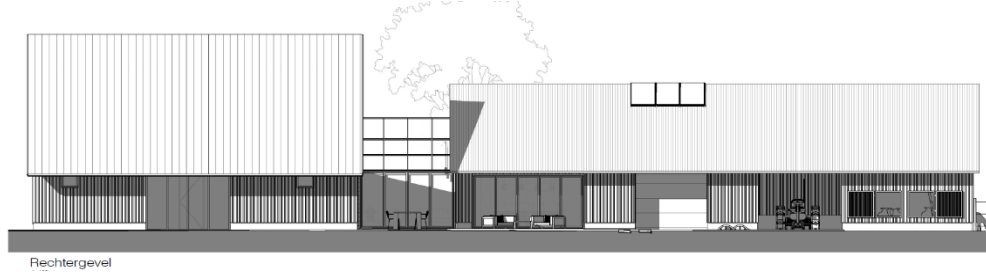
Op de afbeelding is goed te zien, dat ongeveer de helft van de uitbouw gerealiseerd kan worden op gronden, die nu al de bestemming 'Wonen' hebben. De andere helft is geprojecteerd op gronden, die nu een agrarische bestemming hebben.

De beoogde parkeerplaats is zodanig gesitueerd, dat de zichtlijnen vanaf de Soppeweg naar het achterliggende landschap in stand gehouden worden.

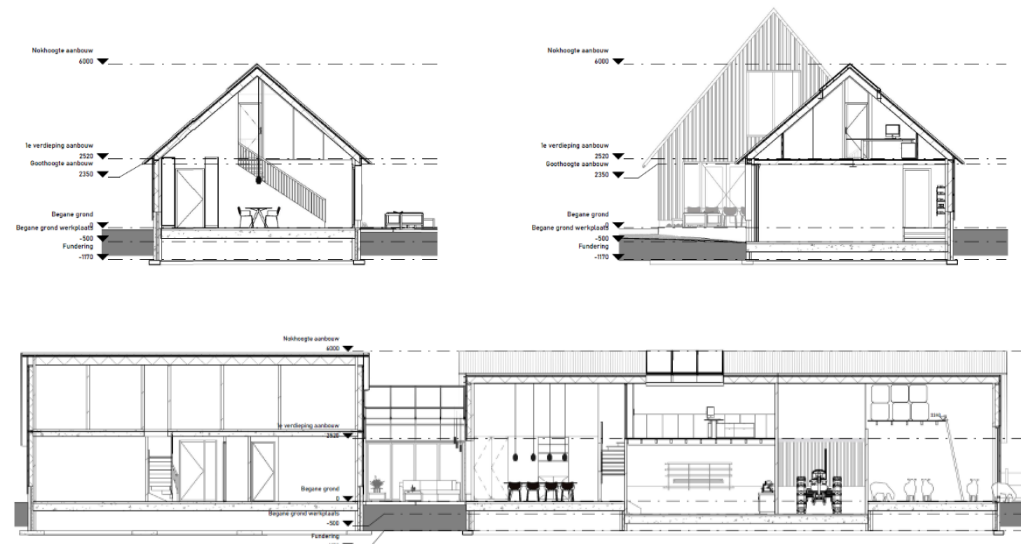
De plattegrond van deze nieuwe situatie ziet er als volgt uit:



De gevel van de gewenste nieuwbouw ziet er als volgt uit:



Uit de doorsnede blijkt, dat de uitbouw qua volume ondergeschikt is aan de hoofdbouwing:



Onderstaande sfeerimpressies geven een beeld van de gewenste situatie:



Op basis van de sfeerbeelden kan geconcludeerd worden, dat de gewenste uitbouw het karakter krijgt van een agrarische schuur, waardoor het gebouw zich goed voegt in de omgeving.

4 Toetsing aan de voorwaarden

Zoals gezegd bevat het vigerende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid, die het college van B&W de mogelijkheid biedt om af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2 sub 2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen wordt vergroot tot niet meer dan 200 m².

Om in aanmerking te komen voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid dient voldaan te worden aan de volgende randvoorwaarden:

- *de gebruiker van het woonperceel heeft ten minste 5.000 m² landbouwgrond in gebruik ten behoeve van het hobbymatig weiden van vee en/of het telen van gewassen en/of het beheer van het landschap;*
Toetsing: Aan deze randvoorwaarde wordt voldaan omdat de initiatiefnemer meer dan 5.000 m² in gebruik heeft ten behoeve van deze doeleinden.
- *deze vergroting is uitsluitend noodzakelijk ten behoeve van agrarische hobbyactiviteiten, zoals het onderbrengen van dieren, gereedschappen, landbouwwerktuigen, de opslag ten behoeve van het telen van gewassen en/of indien de vergroting noodzakelijk is voor het beheer van het landschap, de opslag van natuurproducten, zoals riet en dergelijke;*
Toetsing: Aan deze randvoorwaarde wordt voldaan, hetgeen uit de geschetste inrichting van de nieuwe plattegronden blijkt.
- *Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:*
 - *het bebouwingsbeeld;*
Toetsing: Het bebouwingsbeeld wordt op geen enkele wijze verstoord door de beoogde nieuwbouw. Integendeel: Door de situering van de nieuwbouw wordt ervoor gezorgd, dat bestaande zichtlijnen gerespecteerd worden en er geen 'rommelig' beeld ontstaat.
 - *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
Toetsing: De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden komt op geen enkele manier in gevaar.
 - *de landschappelijke waarden;*
Toetsing: De landschappelijke waarden worden niet aangetast maar juist versterkt. Ook vanuit het landschap zal het zicht op de nieuwe bebouwing als heel natuurlijk ervaren worden.
 - *de milieusituatie;*
Toetsing: De beoogde nieuwbouw veroorzaakt geen milieuhinder ten opzichte van de omgeving.
 - *de natuurlijke waarden;*
Toetsing: De natuurlijke waarden worden door de beoogde nieuwbouw niet aangetast.
 - *de woonsituatie.*
Toetsing: De woonsituatie wordt sterk verbeterd door de gebruiksmogelijkheden van de uitbouw en door het handhaven van bestaande zichtlijnen op het achterste gedeelte van het erf.

Geconcludeerd kan worden, dat de beoogde uitbouw voldoet aan de randvoorwaarden, die in het vigerende bestemmingsplan gesteld worden aan het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid.

Daarmee wordt voldaan aan de 'geest' van het plan. Er wordt echter niet voldaan aan de 'letter' van de wet, omdat de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend bedoeld is voor gronden, waaraan de bestemming 'Wonen' is toegekend.

5 Eindconclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om het college van B&W voldoende informatie te bieden om een besluit te nemen ten aanzien van de gewenste bouw van de uitbouw.

Hoewel puur formeel de beoogde nieuwbouw niet gerealiseerd kan worden op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is in deze ruimtelijke onderbouwing beargumenteed, waarom de beoogde situering een goede ruimtelijke kwaliteit oplevert.

Beter dan mogelijk is indien strikt vastgehouden wordt aan de regels van het vigerende bestemmingsplan. Vooral de landschappelijke voordelen zijn zodanig groot, dat er in de praktijk alleen 'winnaars' zijn: De bestaande (zicht)lijnen in het landschap worden gerespecteerd, de gebruiksmogelijkheden van het perceel worden vergroot, terwijl de omgeving hierdoor geen enkel nadeel ondervindt.



Voorgeve
1 : 100



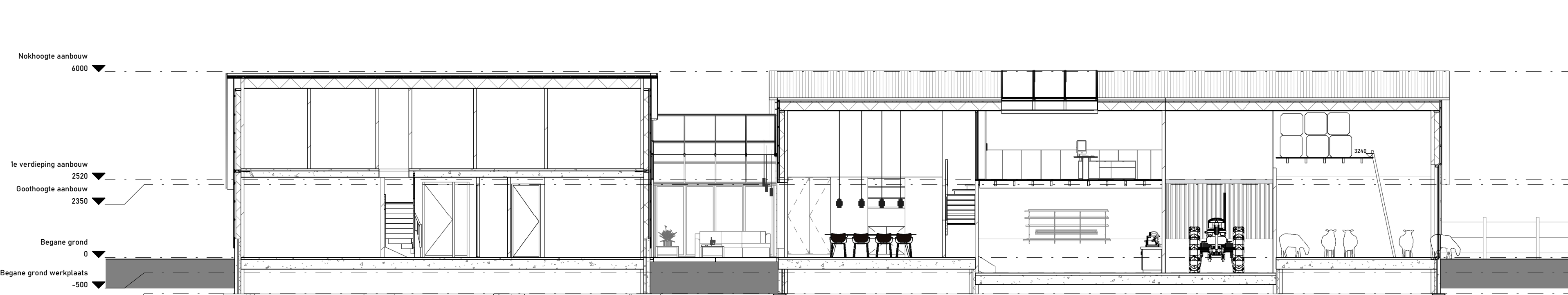
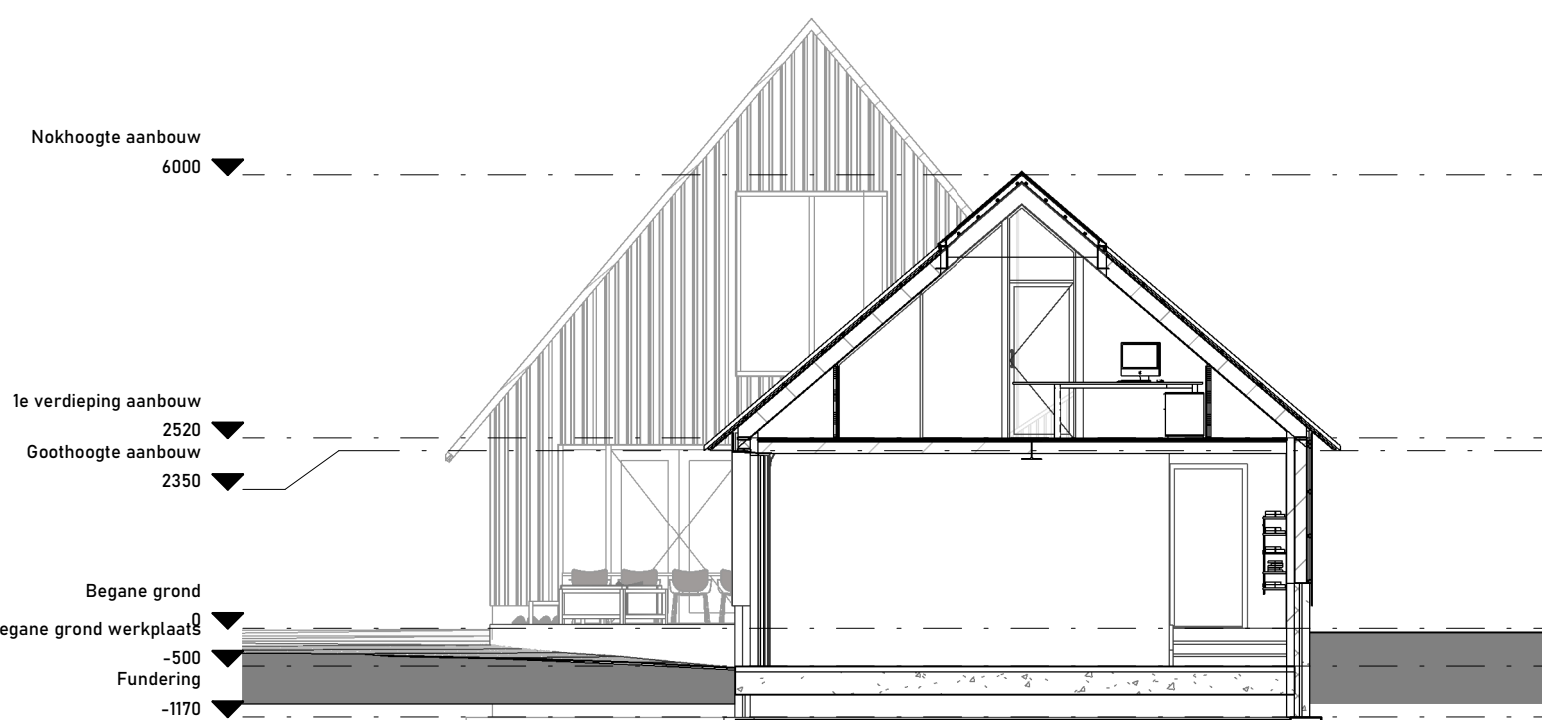
Rechtergevel
1:100



Achtergevel
1 : 100



Linkergevel
1 : 100



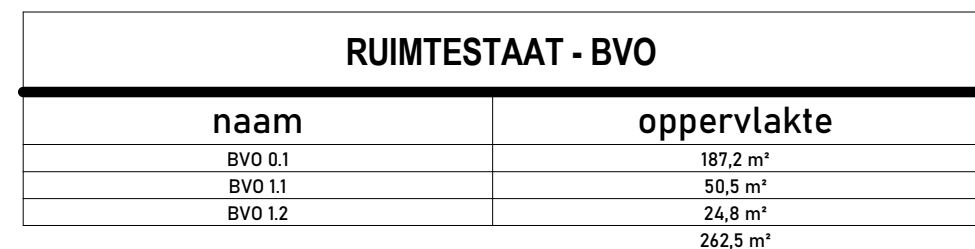
Doorsnede A-A
1:300



Doorsnede B-B
1:100



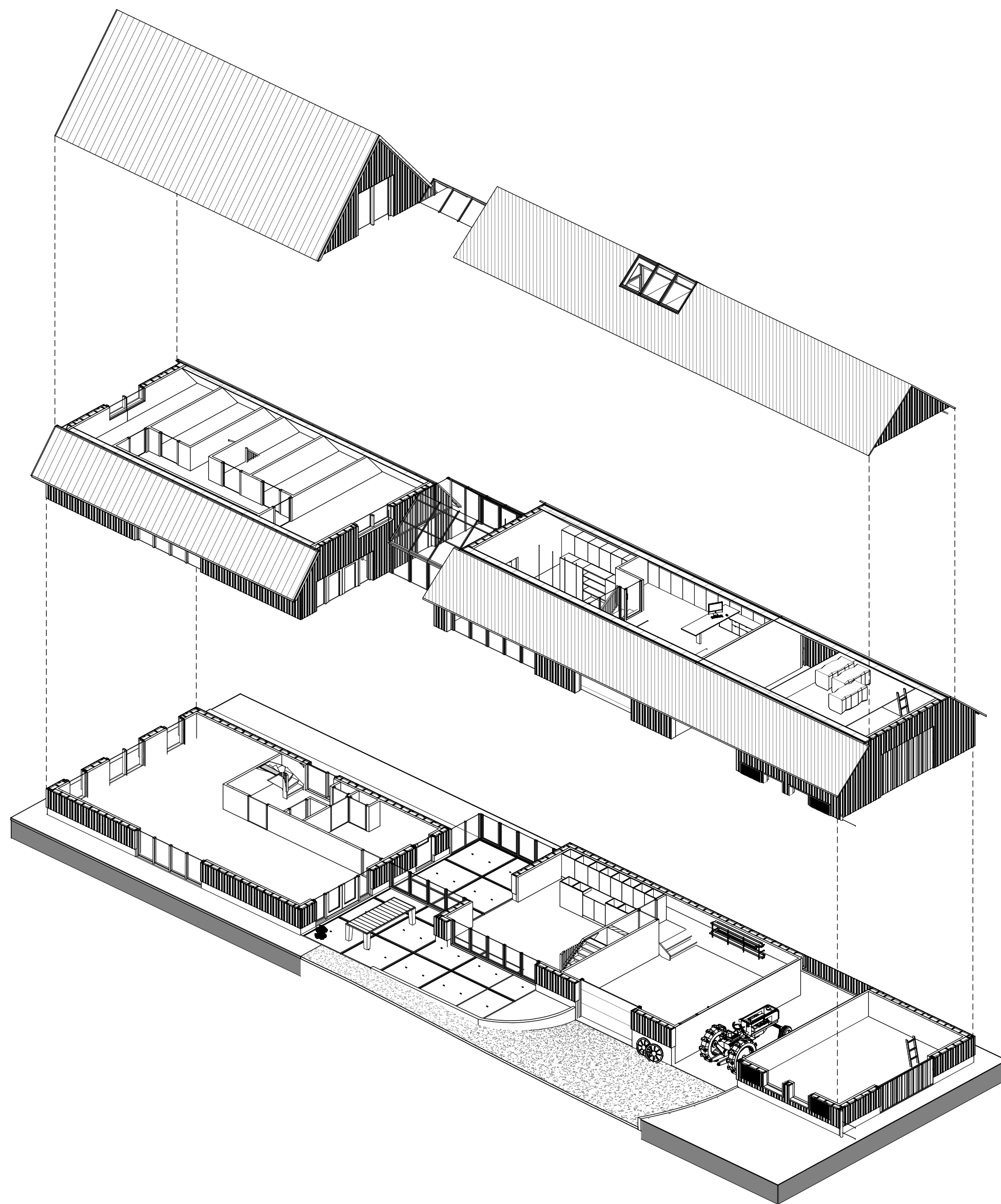
Doorsnede C-C
1 : 100



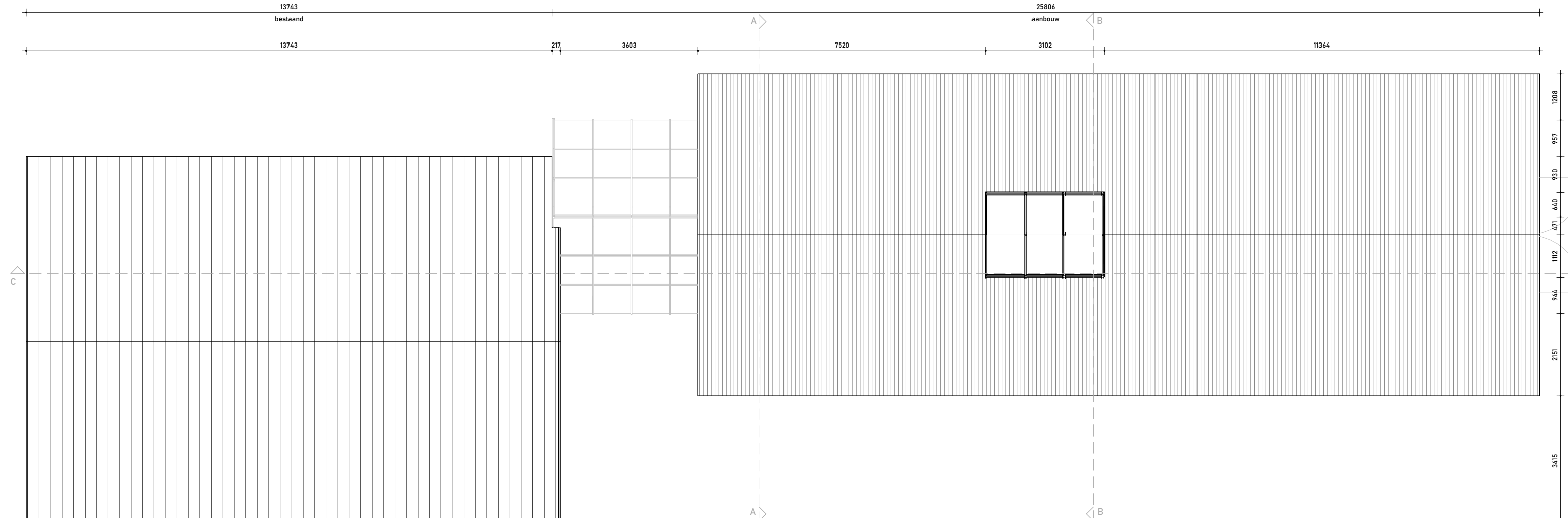
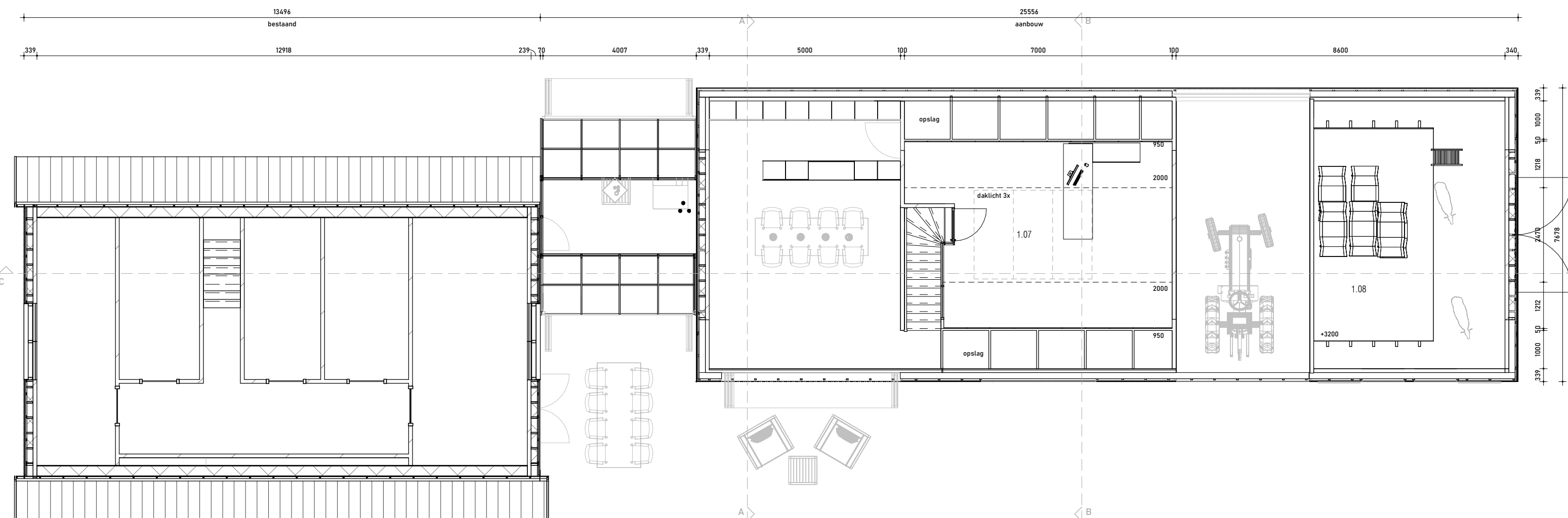
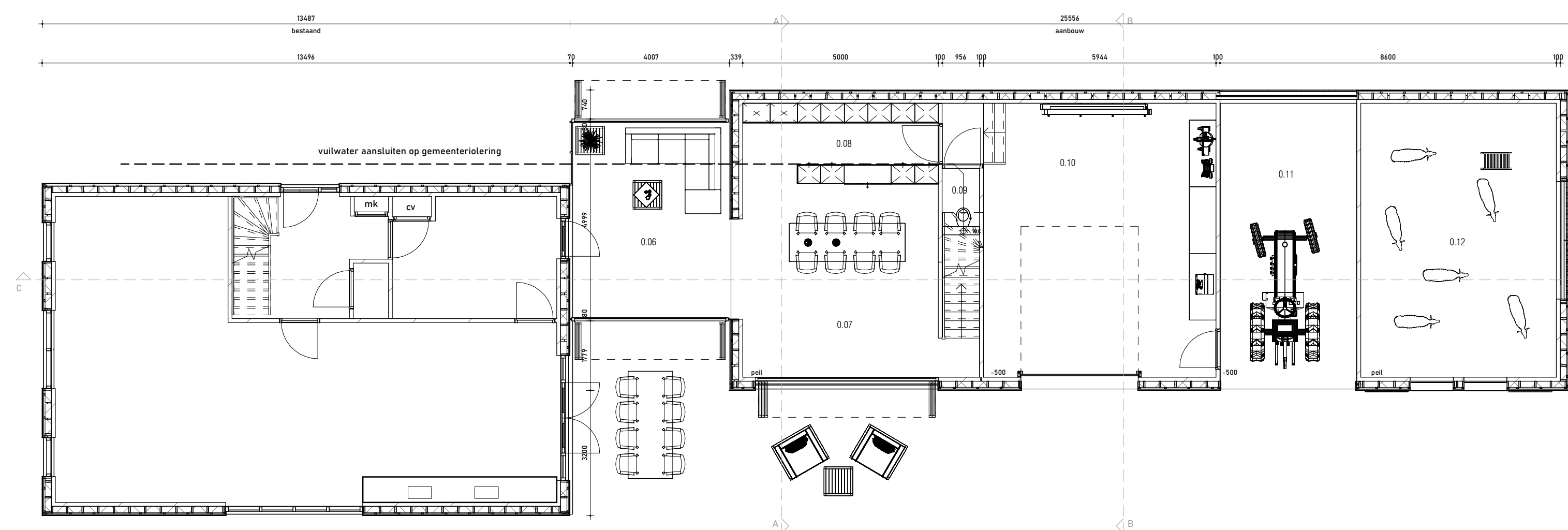
BVO 1e Begane Grond
1:150



BVO 1e Verdieping
1 : 150



3D Isometrie



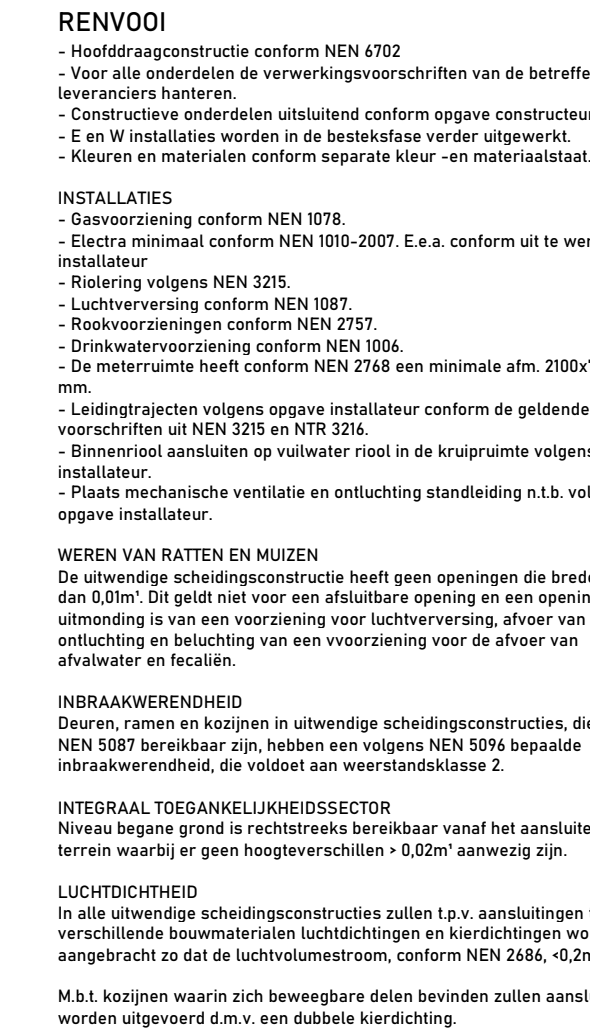
Begane Grond
1:100



1e Verdieping
1:100



Dak
1:100



nr.	Ruimte	Opp
0.06	serre	22,0 m ²
0.07	tuinkamer	31,5 m ²
0.08	opslagruimte met kastenwand	8,0 m ²
0.09	wc	1,5 m ²
0.10	werkplaats	43,5 m ²
0.11	stallingsruimte	25,5 m ²
0.12	schapen schuur	33,5 m ²

RUIMTESTAAT 1e VERDIEPING		
nr.	Ruimte	Opp
1.07	kantoor	31,0 m²
1.08	hooizeider	22,0 m²
		52,5 m²

behoort bij besluit omgevingsvergunning
Zaaknummer: R2023-00244 d.d. 04-07-2023
Paraaf:  Gemeente  Oldebroek

L/HET VOORLAND

HV - 221005

De Soppeweg

ingelisch: J. Puttenstein

underway

DEFINITE ONT

R. Breukelman

[illegible]