



SCHOONDERBEEK
EN PARTNERS
ADVIES BV

10355A.R01

't Mulligen

Ruimtelijke onderbouwing bestemmingswijziging t' Mulligen

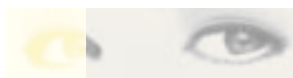
datum: 30 augustus 2010

10355A.R01

't Mulligen

Ruimtelijke onderbouwing bestemmingswijziging 't Mulligen

datum: 30 augustus 2010



Oprichtgever: 't Mulligen
Otteweg 22
8096 PW Oldebroek
telefoon : 0525 631239
fax : 0525 633159
contactpersoon : de heer A. Schenk

Contactpersoon Schoonderbeek en Partners Advies BV: ing. N. Jacobs



SAMENVATTING

Op 15 december 2009 is het bestemmingsplan “Buitengebied 2007” door de gemeenteraad vastgesteld. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan is met de gemeenteraad afgesproken dat er een “veegactie”, ofwel 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2007” zal plaatsvinden met betrekking tot een aantal particuliere initiatieven. In het kader van deze “veegactie” is door 't Mulligen verzocht om de bestemming van haar bedrijf aan te passen aan het feitelijk gebruik. De gemeente wil hieraan meewerken, maar heeft verzocht om een onderbouwing van de effecten van deze bestemmingsplanherziening.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het relevante overheidsbeleid en de effecten van de bestemmingsplanherziening ten aanzien van milieu, ruimte en verkeer. Ook ten aanzien van ecologie treden er geen belemmeringen op.

Er is geen belemmering om de gewenste bestemmingsplanherziening door te voeren.

INHOUD	Blz.
Samenvatting	2
1. Inleiding	4
2. Situatie	4
2.1 Ligging en beschrijving van het plangebied	4
2.2 Omschrijving van het plan	5
2.3 Inpassing van het plan in de omgeving	5
3. Beleidskaders	5
3.1 Europees beleid	5
3.2 Rijksbeleid	6
3.3 Provinciaal beleid	6
3.4 Regionaal beleid	6
3.5 Gemeentelijk beleid	7
3.6 Conclusie	8
4. Ruimtelijke effecten	8
4.1 Ruimtelijke aspecten	8
4.2 Milieu	10
4.3 Bodem	10
4.4 Water	10
4.5 Ecologie	11
4.6 Planschade	11
4.7 Belemmeringen project	11
4.8 Planregels	11
5. Conclusies en aanbevelingen	12

Bijlagen:

- 1 : uitsnede bestemmingsplankaart "buitengebied 2007"
- 2 : planregels "Gemengd-1"

Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd door middel van druk, fotokopiëren, microverfilming of enige andere methode, of worden vrijgegeven aan derden voor bestudering zonder uitdrukkelijke toestemming van de directie van: Schoonderbeek en Partners Advies BV.

1. INLEIDING

Op 15 december 2009 is het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" door de gemeenteraad vastgesteld. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan is met de gemeenteraad afgesproken dat er een "veegactie", ofwel 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2007" zal plaatsvinden met betrekking tot een aantal particuliere initiatieven. Hiervoor is gekozen omdat voor een aantal initiatieven nog onderzoeken moesten plaatsvinden en de vaststelling van het bestemmingsplan hier niet op kon wachten. Voorwaarde van de gemeente is dat de initiatiefnemers zelf zorg dragen voor een ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken.

2. SITUATIE

2.1 Ligging en beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ottenweg 22 in Oldebroek. Het plangebied is omgeven door weilanden en aan de westzijde begrenst door de Ottenweg. In het gebied is een kwekerij van bomen en struiken met de daarbij horende opslag plaats voor diverse materialen aanwezig. Daarnaast is er een verkoopruimte en een kantoor/kantine en een bedrijfswoning aanwezig. Er zijn verharde paden en er is een parkeerplaats ten behoeve van bezoekers aanwezig.

Figuur 1 Plangebied (rood omlijnd)



2.2 Omschrijving van het plan

Het plan heeft betrekking op het omzetten van de bestemming “Agrarisch-10”(boomkwekerijbedrijf) in de bestemming “Gemengd”.

2.3 Inpassing van het plan in de omgeving

Het voorgestelde plan betreft slechts een aanpassing van de bestemming en de bijbehorende planregels aan het feitelijke gebruik. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor de omgeving.

3. BELEIDSKADERS

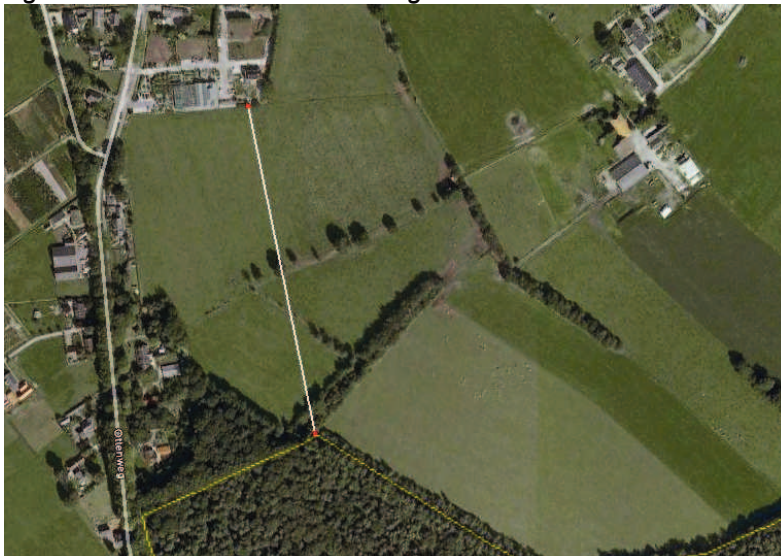
In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op het ruimtelijk relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Hierbij worden vooral de integrale ruimtelijke beleidsnota's aangehaald.

3.1 Europees beleid

3.1.1 Natuurbeleid

De Vogel- en habitatrictlijn gebieden zijn/worden middels aanwijzingsbesluiten opgenomen in Natura 2000, hierdoor vallen deze gebieden onder de natuurbeschermingswet. Natura 2000 gebieden zijn natuurgebieden van Europees belang en hebben als hoofddoelstelling het behoud van biodiversiteit. Op ca. 300 meter van het plangebied is het Natura 2000 gebied “Veluwe” gelegen.

Figuur 2 Afstand tot Natura 2000 gebied.



Er is geen invloed van het plan op het Natura 2000 gebied.

3.1.2 *Verdrag van Malta*

In 1992 werd op Malta het Europese Verdrag van Valletta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Dit verdrag heeft als doel archeologisch erfgoed veilig te stellen. In het kader van een bestemmingsplan dient aandacht besteed te worden aan eventuele archeologische waarden. Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting (cultuurhistorische waardenkaart provincie Gelderland). Het plan voorziet echter niet in activiteiten die tot bodemverstoring leiden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3.2 **Rijksbeleid**

In de Nota ruimte is door het Rijk aangegeven hoe de ruimtelijke ontwikkeling in de komende periode tot 2020 vorm moet krijgen. Daarbij hanteert het Rijk het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Doel van de nota ruimte is o.a. te komen tot krachtige steden en een vitaal platteland en borging van ruimtelijke waarden. Voor het buitengebied van Oldebroek is vooral de vitaliteit van het platteland relevant.

3.3 **Provinciaal beleid**

Het provinciale planologische kader beleidskader is neergelegd in het Streekplan 2005 dat op 29 juni 2005 is vastgesteld. Met de invoering van de nieuwe Wro heeft het streekplan de status van een structuurvisie gekregen. De uitwerking van het streekplan vindt plaats in regionale afstemming. Vooral het regionale uitwerkingsthema “niet agrarische bedrijven” is voor onderhavige bestemmingsplanherziening relevant. In het streekplan wordt gesteld dat de uitbreidingsmogelijkheden van niet agrarische bedrijven in het buitengebied tot maximaal 10 % van het bebouwd oppervlak mogelijk is voor bedrijven met een bebouwd oppervlakte van meer dan 500 m² tot een maximum van 1.200 m². Voor 't Mulligen geldt echter in het vigerende bestemmingsplan een maximale bebouwing van 1.200 m². In de bestemmingsplanherziening wijzigt hier niets aan. Het plangebied is niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur, een gebied met betrekking tot Streekplanuitwerking “Kernkwaliteit waardevolle landschappen”.

3.4 **Regionaal beleid**

Het streekplan moet voor de regio Noord-Veluwe nog uitgewerkt worden in een regioplan. Voor de Veluwe is een reconstructieplan vastgesteld (2005) genaamd “Dynamiek en vernieuwing op de Veluwe”. Op de gehele gemeente Oldebroek is het reconstructieplan en de daarbij behorende reconstructiewet van toepassing. De uitwerking van het reconstructieplan richt zich op een integrale kwaliteitsimpuls voor de Veluwe. In het reconstructieplan zijn een aantal opgaven vastgelegd die relevant zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening:

- Behoud en versterken van landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen CVN (Centraal Veluws Natuurmassief) en de randgebieden.
- Veluwe 2010, een beleidsplan om de Veluwe een economische en ecologische kwaliteitsimpuls te geven, zodat het unieke karakter van de Veluwe niet verloren gaat.

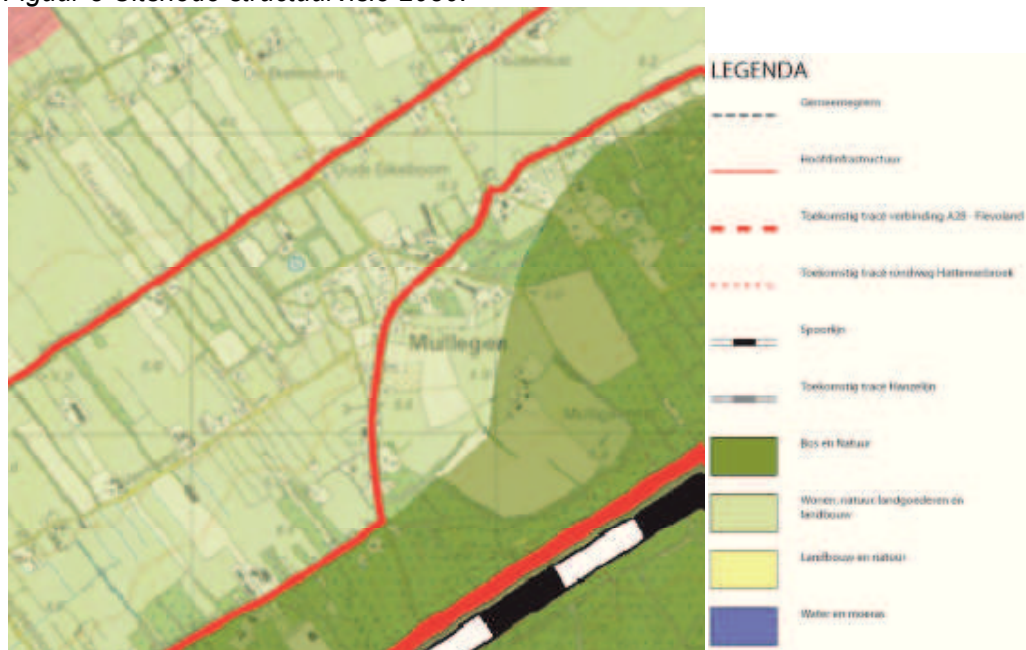
3.5 Gemeentelijk beleid

De gemeente Oldebroek heeft een aantal beleidsnotities opgesteld die voor het onderhavige plan relevant zijn.

3.5.1 Gemeentelijke structuurvisie 2030 (2003)

In de gemeentelijke structuurvisie wordt vooruitgekeken naar de ontwikkeling van de gemeente tot 2030.

Figuur 3 Uitsnede structuurvisie 2030.



3.5.2 Welstandsnota 2004

In de welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in Oldebroek is geregeld en worden de uitgangspunten en criteria voor de welstandsbeoordeling gegeven. Het plangebied valt onder welstandsniveau 2 (reguliere toetsing). De welstandsnota vormt een toetsingskader voor bouwplannen. Onderhavig plan heeft geen betrekking op een bouwplan.

3.5.3 Landschapontwikkelingsplan (LOP, 2006)

Het LOP zet in op het accentueren van de ruimtelijke structuur vooral het afnemen van de betekenis van de landbouw en de wijze waarop ruimte gegeven moet worden aan nieuwe functies. Daarnaast wordt in het LOP ingegaan op natuurontwikkeling en het behoud van grondgebonden veehouderij om de openheid van het landschap te behouden.

3.5.4 Waterplan Oldebroek

In het waterplan is vastgelegd op welke wijze de gemeente een gezond en duurzaam watersysteem en een aantrekkelijke en veilige leefomgeving wil realiseren.

3.5.5 *Bestemmingsplan*

De planlocatie heeft de bestemming A-10 (Agrarisch 10), de bij deze bestemming behorende voorschriften opgenomen in artikel 12 onder 12.1 sub b laat een deel van de huidige activiteiten van 't Mulligen niet toe. In bijlage 1 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen.

Er wordt namelijk alleen gesproken van detailhandel in ter plaatse gekweekte en/of geproduceerde en/of voortgebrachte gewassen en daaraan verwante benodigdheden. Om het toegestane gebruik van het plangebied aan te passen aan de huidige situatie is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

3.6 **Conclusie**

De wijziging van de bestemming "Agrarisch 10" naar "gemengd" is niet strijdig met rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Er is op dat punt geen belemmering om de bestemming te wijzigen.

4. **RUIMTELIJKE EFFECTEN**

4.1 **Ruimtelijke aspecten**

4.1.1 *Verkeer*

Het aanpassen van de bestemming aan de werkelijke activiteiten ter plaatse leidt op zich niet tot een toename van verkeer. Ten behoeve van een bestemmingsplanherziening dient echter altijd inzicht te worden gegeven in de effecten van het plan op het verkeer op relevante wegen. De gemeente Oldebroek heeft niet op alle wegen verkeerstellingen uitgevoerd in het verleden, daarom is in overleg voor de meest relevante telgegevens gekozen. Dit betreffen de verkeersbewegingen nabij woning Bovendwarsweg 112. Tussen het perceel van 't Mulligen en Bovendwarsweg 112 ligt slechts één aansluiting, namelijk de Bovenmolenweg. De verkeersbewegingen van en naar deze weg vanaf de Bovendwarsweg zijn niet zodanig dat deze een grote afwijking van het totaal gaan veroorzaken.

Datum: september 2009	
Locatie: Bovendwarsweg 112	
weekdaggemiddelde:	1283
werkdag:	1420
weekenddag:	1007
07.00-23.00 u werkdag:	1108
19.00-23.00 u werkdag:	176
23.00-07.00 u werkdag:	136
<u>Categorie:</u>	
licht:	1183
middelzwaar:	143
zwaar:	107
<u>07.00 – 19.00 u:</u>	
licht:	869
middel:	111
zwaar:	101
<u>19.00 – 23.00 u:</u>	
licht:	165
middel:	10
zwaar:	1
<u>23.00 – 07.00 u:</u>	
licht:	104
middel:	22
zwaar:	6

Op basis van berekeningen met kentallen van het CROW voor tuincentra is het aantal motorvoertuigen ten behoeve van deze activiteit als volgt is:

Dagtype	CROW-kentallen (mvt/etmaal)	Telgegevens Bovendwarsweg 112	% motorvoertuigen voor 't Mulligen
Gemiddelde werkdag	167	1283	13 %
Zaterdag	351	1283	27 %
Zaterdag in december	553	1283	43 %

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat bij de uitgevoerde tellingen het verkeer naar 't Mulligen al is meegenomen, er is dus geen sprake van toename van het verkeer. Aangezien er geen wijziging van het gebruik van de locatie is, treedt er ook geen wijziging op in de verkeersstromen.

4.1.2 Ontsluiting

Aan de ontsluiting van 't Mulligen zal als gevolg van de bestemmingsplanherziening niets wijzigen. Uit het feit dat er zich geen verkeersproblemen voordoen, mag worden geconcludeerd dat de huidige ontsluiting prima voldoet.

4.1.3 Parkeren

Op de planlocatie zijn 12 parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers van het tuincentrum. Deze parkeergelegenheid is ruim voldoende voor het aantal bezoekers aan de locatie.

4.2 Milieu

Milieuzonering

Voor de wijziging van de bestemming in gemengd is vooral de in de voorschriften genoemde tuincentrumfunctie van belang met betrekking tot milieuzonering. Volgens de richtlijnen van de VNG (bedrijven en milieuzonering 2009) is de voorkeursafstand tussen een tuincentrum en woonbestemmingen 30 meter.

Tabel 1 Voorkeursafstanden

Bedrijfs-naam	Type	SBI-2008	Milieu-categorie	Milieu aspect	Voorkeurs-afstand (m)	Werkelijke afstand van de inrichtingsgrens (m) tot woning derden
't Mulligen	tuincentra	4752	2	Geur	0	28 (overzijde Ottenweg)
				Stof	0	
				Geluid	30	
				Gevaar	10	

De voorkeursafstand wordt ten aanzien van vrijwel alle eventuele milieuhinder gerealiseerd. Alleen ten aanzien van geluid wordt de voorkeursafstand net niet gehaald, omdat de betreffende woning echter aan de overzijde van de weg ligt is te verwachten dat het eventuele geluid afkomstig van 't Mulligen bij de betreffende woning minder hinderlijk is dan het geluid van de Ottenweg. Daarbij moet tevens in ogenschouw worden genomen dat het hier een bestaande situatie betreft die qua activiteiten niet wijzigt.

4.3 Bodem

De voorgenomen bestemmingsplanherziening heeft geen betrekking op het realiseren van bebouwing of het wijzigen van het gebruik van de bodem. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen beleidskader

Als onderdeel van het nieuwe waterbeleid is begin 2002 de Watertoets ingevoerd. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, enzovoort. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het is een bestuurlijk instrument waarmee ruimtelijke plannen worden getoetst op de mate waarin ze rekening houden met het uitgangspunt dat water voldoende ruimte moet krijgen. Daarmee is de watertoets de verbindende schakel tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 is de huidige Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen door een nieuwe Wro. De watertoets blijft onderdeel van de onderbouwing van een ruimtelijk plan of een vrijstelling.

De voorgenomen bestemmingsplanherziening heeft geen betrekking op het realiseren van bebouwing of verharding er is daarom geen sprake van een toename van te bergen hemelwater. Een watertoets is daarom niet noodzakelijk.

4.5 Ecologie

Door Econsultancy BV is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Door de aanwezigheid van bomen en struiken is de onderzoekslocatie geschikt voor broedvogels. Onder de dakpannen van een aanwezig schuurtje zijn nesten van huismus en ringmus aanwezig. De bebouwing die op de onderzoekslocatie aanwezig is, is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook voor de overige beschermde soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikte habitat of zijn de soorten op grond van bekende verspreidingsgegevens niet te verwachten. Indien de schuur wordt afgebroken zijn mitigerende maatregelen nodig. Het onderhavige plan voorziet echter niet in het afbreken van deze schuur. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Evenmin is een ontheffing van de flora en fauna-wet noodzakelijk.

4.6 Planschade

't Mulligen heeft met de gemeente Oldebroek een planschadeovereenkomst gesloten. Omdat er geen sprake is van wijziging van het feitelijke gebruik is de kans op eventuele planschade overigens niet groot.

4.7 Belemmeringen project

4.7.1 Ontwikkelingen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien die tot een belemmering van de voorgenomen bestemmingsplanherziening leidt.

4.7.2 Infrastructuur en kabels en leidingen

In het plangebied is geen infrastructuur gelegen of gepland, het plan voorziet niet in grondwerkzaamheden of bouwactiviteiten, eventuele kabels en leidingen zijn daarom niet relevant.

4.8 Planregels

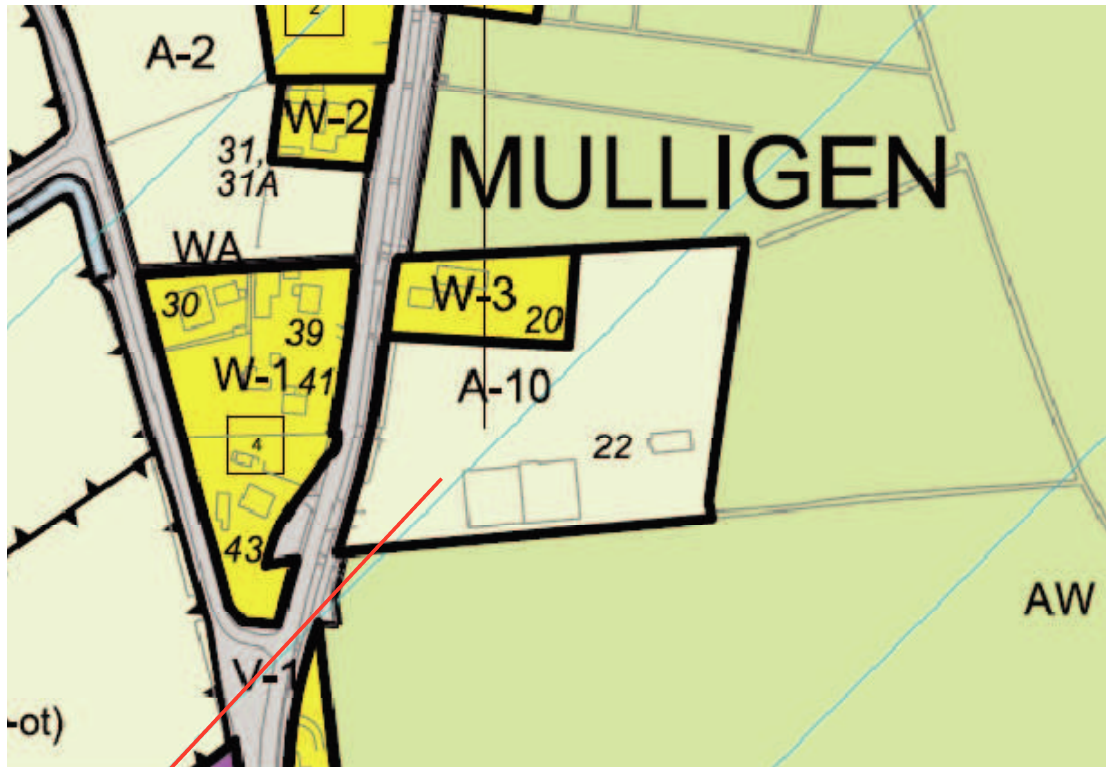
In het bestemmingsplan "buitengebied 2007" zijn planregels opgenomen met betrekking tot de bestemming "Gemengd". Deze planregels komen echter niet geheel overeen met het huidige gebruik en de toekomstige mogelijkheden die de bestemming "Agrarisch 10" toelaat. Anderzijds laat de bestemming "Agrarisch 10" het huidige gebruik weer niet helemaal toe. Daarom zijn in bijlage 2 planregels opgenomen voor de bestemming "Gemengd-1".

5. **CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN**

Uit voorgaande overzicht van de beleidskaders die relevant zijn voor de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de wijziging van de bestemming van 't Mulligen van "Agrarisch-10" naar "gemengd" blijkt dat dit niet in strijd is met enig overheidsbeleid. Uit de analyse van de effecten van het plan blijkt evenmin dat er sprake is van enige belemmering.

Schoonderbeek en Partners Advies BV

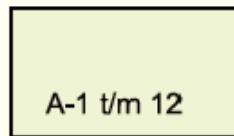
Mevr. ing. N. Jacobs



Locatie bestemmingsplanherziening

BESTEMMINGEN

artikel



Agrarisch

3 t/m 14

Artikel 21 Gemengd 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijfsgebouwen en overkappingen, ten behoeve van een hoveniersbedrijf, een boomkwekerijbedrijf, en een tuincentrum in combinatie met detailhandel in bomen, planten, struiken, tuinwaren, vijverbenodigdheden en andere tuinbenodigdheden, en naar de aard daarmee gelijk te stellen zaken, ten behoeve van de inrichting van tuinen;
- b een ruimte voor het houden van crea-workshops;
- c één bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en voor mantelzorg;

met daaraan ondergeschikt:

- d ondersteunende horeca;

met de daarbij behorende:

- e aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning;
- f bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- g erven, terreinen en tuinen;
- h groenvoorzieningen;
- i kassen en andere teeltondersteunende voorzieningen;
- j opslag van goederen ten dienste van het op het bouwperceel gevestigde bedrijf;
- k paden en wegen;
- l parkeervoorzieningen;
- m waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder retentievoorzieningen en waterberging;
- n nutsvoorzieningen;
- o een paardenbak.

21.2 Bouwregels

- 1 Voor het bouwen van de in artikel 21, lid 1 onder a, onder b, onder c en onder e vermelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - a er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één boomkwekerijbedrijf, één hoveniersbedrijf en één tuincentrum worden gebouwd;
 - b de afstand van de bedrijfswoning ten opzichte van de as van de weg dient ten minste de bestaande afstand te bedragen;
-

- c de maatvoering van de gebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Functie bebouwing	Maximale goothoogte in meters	Maximale bouwhoogte in meters	Maximale gezamenlijke oppervlakte	Maximale inhoud
Bedrijfsgebouw en overkapping	6,00	10,00	1.200 m ²	-
Bedrijfswoning	4,50	10,00	-	600 m ³
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en een zwembad bij de bedrijfswoning	3,50	6,00	100 m ²	-
Kassen	7,00	8,00	-	-

- d de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de bedrijfswoning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
- e de ruimte ten behoeve van het houden van crea-workshops mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- f een kelder mag in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd waarbij de kelder niet wordt betrokken bij het bepalen van de maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning;
- g indien de goothoogte, de bouwhoogte, de gezamenlijke oppervlakte en/of de inhoud meer bedraagt dan in bovenstaande tabel is vermeld, mogen deze niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.
- 2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 10,00 meter bedragen;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voor-gevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- c de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voor-gevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- d de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 meter bedragen;
- e er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst.

21.3 Nadere eisen

- 1 Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a de archeologische waarden;
 - b de cultuurhistorische waarden;
 - c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - d de geomorfologische waarden;
 - e een goede woonsituatie;
 - f de landschappelijke waarden;
 - g de milieusituatie;
 - h de natuurlijke waarden;
 - i een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - j de sociale veiligheid;
 - k de verkeersveiligheid.

- 2 Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van artikel 21 lid 3, is de volgende procedure van toepassing:
 - a een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
 - b het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d gedurende de in artikel 21, lid 3 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

21.4 Ontheffing van de bouwregels

- 1 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21, lid 2 sub 1 onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en de overkappingen met niet meer dan 10% wordt vergroot, mits:
 - a aangetoond wordt dat uitbreiding op de bestaande locatie noodzakelijk is;
 - b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de woonsituatie.
-

- 2 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in a artikel 21, lid 2 sub 1 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met uitzondering van kassen, wordt vergroot tot niet meer dan 12,00 meter mits:
 - a de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 - b het aantal bouwlagen niet zal toenemen;
 - c het aantal dierplaatsen niet zal toenemen;
 - d geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de natuurlijke waarden.

- 3 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21, lid 2 sub 1 onder c en toestaan dat de goothoogte van bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,00 meter mits:
 - a de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
 - b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de natuurlijke waarden.

- 4 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21, lid 2 sub 1 onder c en toestaan dat de inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 700 m³ mits:
 - a de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
 - b de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - c het aantal bedrijfswoningen niet zal toenemen;
 - d geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.

- 5 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in a artikel 21, lid 2 sub 1 onder c en toestaan dat de inhoud van een bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg wordt vergroot tot niet meer dan 800 m³ mits:
 - a er sprake is van medische en/of sociale noodzaak, zoals moet blijken uit een medisch/sociaal advies van een onafhankelijk medisch deskundigen(bureau);
 - b het aantal bedrijfswoningen niet zal toenemen;

- c geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
- 6 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21, lid 2 sub 2 onder a en toestaan dat er niet meer dan zes lichtmasten met knikarmaturen of met overhangende knikarmaturen per paardenbak worden geplaatst, waarbij:
- a de afstand tussen een lichtmast ten behoeve van een paardenbak en een nabijgelegen bouwperceel niet minder dan 50,00 meter zal bedragen;
 - b de bouwhoogte van een lichtmast ten behoeve van een paardenbak niet meer dan 8,00 meter zal bedragen;
 - c de lichtmasten ten behoeve van een paardenbak binnen 0,50 meter van de rand van de paardenbak worden geplaatst en waarbij de lampen zodanig zijn afgeschermd dat strooilicht naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen;
 - d de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - e geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid.
- 7 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 21 lid 4, is de volgende procedure van toepassing:
- a het ontwerp-besluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
 - b het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d gedurende de in artikel 21, lid 4 sub 3 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

21.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a de opslag en/of de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- b het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c het gebruik van gebouwen voor het houden van crea-workshops met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m²;
- d het gebruik van de bedrijfswoning anders dan ten behoeve van het bedrijf;
- e het gebruik van de bedrijfswoning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden;
- f het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- g het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- h het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor andere bedrijven en voor andere detailhandel, dan op grond van artikel 21, lid 1 onder a is toegestaan;
- i het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- j het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
- k het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot anders dan krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- l het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aanhuis-verbonden beroep, indien:
 - het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen en/of de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 100 m² bedraagt;
 - er detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
 - er geen parkeren op eigen erf plaatsvindt.
- m het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- n het storten van afvalstoffen en van puin.

21.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- 1 Het college verleent ontheffing van het bepaalde in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 21 lid 5 van het onderhavige bestemmingsplan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 2 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21, lid 1 onder a en toestaan dat er een bedrijf wordt gevestigd die naar de aard van het bedrijf en naar de invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een hoveniersbedrijf, mits:
 - a de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
 - b de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen;
 - c het geen detailhandelsbedrijven, geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.
- 3 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 21 lid 6, is de volgende procedure van toepassing:
 - a een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
 - b het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d gedurende de in artikel 21, lid 6 sub 3 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

21.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het college kan de bestemming 'Gemengd-1' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', 'Agrarisch-4' of 'Agrarisch-6' mits:

- a de tuincentrum-activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, waarbij het aantal woningen niet mag toenemen;
- c geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, waarbij de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de woonsituatie.

SPA, uw eigen adviseur voor:

MILIEU

Aanvraag vergunningen (Wm, Wvo, Wabo)
ABM toets/Proteus II
Afvvalpreventie onderzoek
Akoestisch- en of trillingsonderzoek
BBT/IPPC
Bedrijfsmilieuplan
Biobrandstoffen
Bio-energie
Brandveiligheid en brandcompartimentering
Brzo/VBS
Duurzaamheid
Energiebesparing onderzoek
Externe veiligheid (PR, GR, risico-analyse)
Gas/stofontploffing (ATEX)
Geurhinder
Luchtkwaliteit (NER, BEES, BEMS)
Luchtkwaliteit op de werkplek
Meldingen activiteitenbesluit (BARIM)
Milieuverslagen
Milieuzorgsysteem KAM-zorg
Onderzoek Luchtkwaliteit
Opslag gevaarlijke stoffen
Reach
Trillingsonderzoek
Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

GELUID

Advies geluidbelaste locaties
Geluidonderzoek agrarische bedrijven
Geluidonderzoek BARIM
Geluidonderzoek Wet milieubeheer
Geluidwering van gevels
Horecalawaai
Geluid op de werkplek
Productontwikkeling
Railverkeerlawaaai
Referentieniveaumetingen
Wegverkeerlawaaai
Zonering industrieterreinen
Herzonering industrieterreinen
Dezonering industrieterreinen

BRANDVEILIGHEID

Beoordeling en advies bestaande situaties
Bouwbesluit/bouwvergunning
Brand beheersen in grote compartimenten
Brandoverslag stralingsberekeningen
Industriële brandveiligheid
Veilige ontluchting

RUIMTELIJKE ORDENING

Archeologisch onderzoek
Bestemmingsplanprocedures en projectbesluit
Bodemonderzoek
Bouwen op milieubelaste locaties
Ecologisch onderzoek
Externe veiligheid
Geluidbelaste locaties
Haalbaarheidscan
Luchtkwaliteit onderzoek
Milieuzonering
Omgevingsvergunning
Planschade risicoanalyse
Quickscan locatieontwikkeling
Ruimtelijke onderbouwning
Spuitzones agrarische bedrijven
Watertoets
Weg- en railverkeerslawaaai
Wet geurhinder en veehouderij

BELEIDSADVIES

Beleidsregel luchtkwaliteit en RO
Duurzaamheidsprojecten
Gebiedsgericht uitvoeringsgericht
Geluidbeleid
Geluidkaarten
Hogere grenswaarden beleid
Milieukundige begeleiding bij ruimtelijke plannen
Provinciaal actieplan geluid

BOUWADVIES

Binnenmilieu
Duurzaam bouwen
Bouwfysica van gevels en daken
Energiezuinigheid (epn)
Bouwen op geluidbelaste locaties
Contactgeluid
Geluid van gebouwinstallaties
Geluidisolatie
Geluidwering gevels
Luchtdichtheid
Toetsing Bouwbesluit
Vochtbeheersing
Zaalakoestiek
Zomercomfort

SPA Ede SPA Terneuzen

Postbus 374
6710 BJ EDE
Klinkenbergerweg 30a Oostelijk Bolwerk 9
6711 MK EDE 4531 GP TERNEUZEN
T: 0318 614 383 T: 0115 649 680
F: 0318 614 251 F: 0115 649 392
E: Ede@spaede.nl E: Terneuzen@spaede.nl