Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: bindend advies omgevingsvergunningaanvraag Veenweg 39 Oldebroek	
Vergadering raad d.d: 5 maart 2026	Agendapunt: 07-01
Portefeuillehouder: A. Heddema	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 486783

Onderwerp
Bindend advies inzake de omgevingsvergunningaanvraag Veenweg 39 in Oldebroek

Te nemen besluit
Het college te adviseren om de aangevraagde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (R2025-02201) voor het vergroten van de bedrijfsbebouwing aan de Veenweg 39 in Oldebroek, te verlenen overeenkomstig de voorgelegde conceptvergunning;

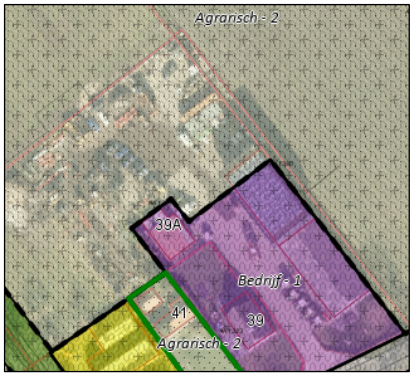
Aanleiding
Aan de Veenweg 39 in Oldebroek is een landbouwmechanisatie-/loonwerk-/en grondverzetbedrijf gevestigd. Ook wordt er (internationaal) gehandeld in landbouw- en grondverzetmachines en worden dit soort machines gereviseerd. Het bedrijf loopt goed. De wens is om de bebouwing uit te breiden en materiaal en grotere agrarische voertuigen binnen te kunnen stallen. In 2024 is hiervoor al een vergunning verleend (kenmerk R2023-01679, **bijlage 1**). Uw raad heeft in dat vergunningproces ook goedkeuring gegeven ('Verklaring van geen bedenkingen' **bijlage 2**). Het bouwplan is nog niet gerealiseerd. De aanvrager kwam toch niet goed uit met de gebouwoppervlakte. Daarom is een nieuwe vergroting aangevraagd (**bijlage 3**). Dat past niet in de regels van het omgevingsplan want als de uitbreiding wordt vergund, is in de bedrijfsbestemming ca. 900m2 bedrijfsbebouwing aanwezig, waar 670m2 is toegestaan. Deze extra vergroting is ambtelijk positief beoordeeld. Omdat de vergroting meer dan 150m2 toevoegt (nl. ongeveer 270m2) aan wat is vergund in 2024, is het nodig om opnieuw uw raad te betrekken. (Zie hiervoor uw besluit 'adviesrecht gemeenteraad onder de Omgevingswet', categorie A). Het is nu aan u om te overwegen of ons college de vergunning inderdaad mag verlenen omdat ook volgens u sprake is van een "Evenwichtige toedeling van functies aan locaties" (het vroegere "goede ruimtelijke ordening") en zo ja, een positief advies te geven. Ons college moet beslissen in overeenstemming met uw advies.

Beoogd effect
Het beoogde effect is dat u een positief advies verstrekt, zodat ons college de gevraagde vergunning kan verlenen. Uiteindelijk, bij het definitief verstrekken van de vergunning, wordt ervoor gezorgd dat de aanvrager van de vergunning zijn bedrijf toekomstbestendig kan uitbreiden.

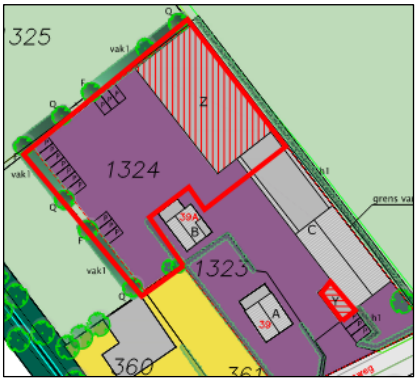
Argumenten
1.1. Zo helpen we een lokale ondernemer met het toekomstbestendig maken van zijn bedrijf
Het bedrijf loopt goed. Er is behoefte aan uitbreiding om geen nee te hoeven zeggen tegen klanten. Het bouwplan uit de aanvraag voorziet in een toekomstbestendige vergroting voor het bedrijf van de aanvrager.

1.2. De gevraagde uitbreiding komt op grond die een bedrijfsbestemming heeft dan wel zo mag worden gebruikt volgens de vergunning uit 2024
In 2024 is met de toen afgegeven vergunning het terrein dat mag worden gebruikt bij het bedrijf vergroot tot op de agrarische bestemming. Ook is op die agrarische bestemming een uitbreiding van het gebouw vergund. De uitbreiding die nu extra is gevraagd is grotendeels nog gelegen binnen de bedrijfsbestemming. Daardoor is de afwijking van dit specifieke plan enkel het teveel aan vierkante meters. Niet de functie. Er wordt geen nieuw

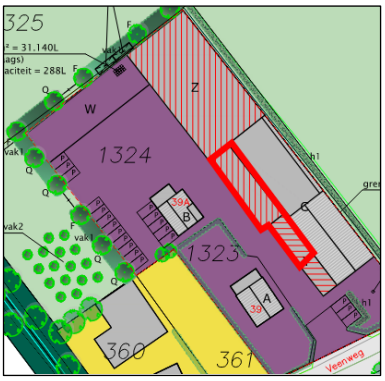
agrarische gebied ‘opgeofferd’. Het geheel bevindt zich binnen de landschappelijke inpassing die is verplicht in 2024.



Bestemmingsplan: paars is grond met bedrijfsbestemming, daarbuiten is het agrarisch, geel is wonen.



vergund in 2024: gebouwdeel z en y en gebruik van agrarische grond tbv bedrijf



aanvraag nu: bedrijfsgebouw vergroten

1.3. Het bouwplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Een omgevingsvergunningaanvraag die afwijkt van het omgevingsplan mag toch worden verleend als Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) als wordt voldaan aan een “Evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierover overweegt ons college het volgende:
De kwaliteit van de bebouwing wordt ten opzichte van het vergunde ontwerp nog eens flink verbeterd. Onze stedenbouwkundige heeft hierover positief geadviseerd. Er wordt een goede landschappelijke inpassing van gebiedseigen soorten toegepast, dit wordt verhoudingsgewijs ten opzichte van de vorige vergunning nog wat opgeplust. Hiermee worden ook verblijfsplaatsen voor verschillende diersoorten geboden. Het hemelwater van het perceel wordt op eigen terrein geïnfiltreerd en kan deels gebruikt worden voor bevloeiing van het erachter gelegen land. De bebouwing geeft aan de aanvrager de mogelijkheid om de buitenopslag die er nu is inpandig te doen, waardoor verrommeling wordt tegengegaan. Hierover wordt ook een voorschrift opgenomen. Voordat wordt begonnen met de bouw zal onze regionaal archeoloog een waarneming doen, om te bezien of er archeologische waarden beschermd moeten worden. De bodem is ook onderzocht op vervuiling die wordt gesaneerd.
Belangrijk is ook dat het hier gaat om een van oudsher reeds gevestigd bedrijf in het buitengebied met een juiste, bedrijfsmatige bestemming. Er is geen precedent naar initiatiefnemers die bedrijfsmatige activiteiten nieuw willen vestigen in het buitengebied. Dit zou minder wenselijk zijn.
Uit de opgestelde ontwerpvergunning (**bijlage 4**) wordt verder duidelijk dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Alles bij elkaar maakt dit dat er wordt voorzien in een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal). Dat is de voorwaarde om de benodigde omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan te kunnen verlenen.

1.4. Bij vergelijkbare percelen in Oosterwolde is ook meegewerkt met bedrijfsuitbreiding/-ontwikkeling
Een aantal jaren terug is door uw college en de raad ook meegewerkt met bedrijfsontwikkeling voor loonwerk/mechanisatie/grondverzet aan de Oostendorperstraatweg 66 en met een bestemmingsplanherziening voor Westerweg 14.

Kanttekeningen

1.1 Vergroten van bedrijvigheid in het buitengebied staat op gespannen voet met de kwaliteiten daarvan
De belangrijkste functies van het buitengebied zijn agrarische bedrijvigheid, recreatie, natuur en incidenteel wonen, meestal op voormalig agrarische erven. De kwaliteiten van het buitengebied zijn onder andere openheid, groen, natuur en rust. Het is in principe daarom ongewenst om bedrijvigheid, anders dan agrarische bedrijvigheid in het buitengebied mogelijk te maken. Dat moet eigenlijk op een bedrijventerrein.

Echter, het gaat hier om een van oudsher al gevestigd bedrijf dat gelieerd is aan de agrarische functie van het buitengebied: een loonwerk-/grondverzet-/landbouw mechanisatiebedrijf. De vorige vergunning is vanwege de grootte van de bedrijfsuitbreiding voorgelegd aan diverse gemeentes in de kop van de Veluwe vanwege afspraken in het Regionaal programma werklocaties over bedrijfsuitbreidingen in het buitengebied (die in principe ongewenst concurreren met bedrijventerreinen). Vanwege de beperkte toename van de huidige aanvraag is dat niet nog een keer nodig. Daarnaast zou het onevenredig zijn om vanwege deze beperkte uitbreiding van de aanvrager te eisen naar een bedrijventerrein te vertrekken.
Verder is de locatie met voldoende groen, goed ingepast om aan deze kanttekening tegemoet te komen.

Communicatie
Wanneer u een positief advies geeft kan ons college de omgevingsvergunning verlenen. Dit gebeurt door toezending van de vergunning aan de aanvrager. In de Veluwekoerier en online wordt het verlenen van de vergunning ook kenbaar gemaakt aan de gemeente. Belanghebbenden kunnen dan in bezwaar.

Oldebroek voor Mekaar / Dorpsgericht werken
De enige direct omwonenden die eventueel ruimtelijke gevolgen van het plan kunnen ondervinden zijn die van Veenweg nr. 43. (nr. 41 wordt gesloopt en is in een ruilproces nu agrarisch bestemd). De eigenaren van 43 zijn betrokken door de plannen persoonlijk toe te lichten en te laten zien. Er zijn geen bezwaren geuit.

Vervolg
Indien uw raad besluit tot het geven van een positief advies, dan kan ons college daarna de vergunning verlenen. Dit kan afgehandeld via het mandaat bij de teammanager. De vergunning wordt dan verzonden aan de aanvrager. Er volgt een publicatie, online en in de Veluwekoerier. Daarop kunnen belanghebbenden een bezwaar indienen, daarna beroep en daarna hoger beroep.

Financiën
Er zijn geen financiële belangen of begrotingsconsequenties gemoeid met dit voorstel. De aanvrager ontwikkelt voor eigen rekening en risico. Voor een omgevingsvergunningaanvraag zijn leges verschuldigd. Die leges zijn in principe kostendekkend vastgesteld voor de ambtelijke inzet op vergunningverlening. Met de aanvrager is een nadeelcompensatie-overeenkomst gesloten.

Bijlage(n)
- BW20250120 Bijlage 1 – Eerder verleende vergunning met tekenwerk, Veenweg 39
- BW20250120 Bijlage 2 – Vvgb en raadsnota van de eerder verleende vergunning, Veenweg 39
- BW20250120 Bijlage 3 – Nu aangevraagde vergunning met tekenwerk, Veenweg 39
- BW20250120 Bijlage 4 – Conceptvergunning, Veenweg 39

Oldebroek, 20 januari 2026.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink, , burgemeester T.H. Haseloop-Amsing