Bijlage
Nota ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Mheneweg Zuid 52

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het collegebesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Mheneweg Zuid 52

Code	: B1047
Versie	: januari 2021
Kenmerk	: NL.IMRO.0269.BG143-ON01
Zaaknummer	: 1042048

1. **Procedure ontwerpbestemmingsplan Mheneweg Zuid 52**

Het ontwerpbestemmingsplan Mheneweg Zuid 52 heeft na publicatie op dinsdag 14 juli 2020 ter inzage gelegen vanaf woensdag 15 juli 2020 tot en met dinsdag 25 augustus 2020 via de gebruikelijke media (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) en conform de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8).
Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Oldebroek.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld, conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Op 21 april 2020 is een vooraankondiging gepubliceerd in de Huis aan Huis krant van de voorbereiding van een bestemmingsplan voor de locatie Mheneweg Zuid 52 in Oldebroek.
De eigenaar van het perceel Mheneweg Zuid 52 is geïnformeerd over het voornemen van de gemeente.

2. **Doel van het plan**

Het bestemmingsplan is om de volgende redenen noodzakelijk:

1. De bedrijfsbestemming op het perceel Mheneweg Zuid 52 moet worden geactualiseerd. Op het perceel was vroeger een garagebedrijf gevestigd. De actualisatie zou aanvankelijk worden geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Het plandeel voor het perceel Mheneweg Zuid 52 is door de Raad van State bij uitspraak van 31 augustus 2011 vernietigd. Deze uitspraak heeft als gevolg dat er voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan in procedure moet worden gebracht.
2. Vooruitlopend op de actualisatie is op 16 juli 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van het perceel ten behoeve van een bouwbedrijf en het bouwen van een vrijstaande bedrijfswoning ter vervanging van een inpandige bedrijfswoning. Het plan is erop gericht om deze nu geldende planologische mogelijkheden vast te leggen in een bestemmingsplan.
3. Een strook van 8 meter wordt aan het plangebied toegevoegd. Deze strook zal in het bestemmingsplan worden opgenomen met de bestemming Tuin zonder bebouwing.

Om dit plan mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 worden gewijzigd.

3. **Geen zienswijzen naar aanleiding van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan**

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken zijn geen zienswijzen binnengekomen.

4. **Ambtshalve wijzigingen naar aanleiding het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan**

Tijdens de periode van de terinzagelegging is het inzicht ten aanzien van vergunningvrij bouwen binnen de bestemming Tuin gewijzigd. In deze nota wordt uitgebreid ingegaan op wenselijkheid van de bijstelling, omdat de materie rond vergunningvrij bouwen als lastig wordt ervaren. De bijstelling leidt tot aanpassingen van de regels, de verbeelding en de toelichting.

a. Toelichting vergunningvrij bouwen

Insteek is uitsluiten vergunningvrij bouwen

Grondslag voor vergunningvrij bouwen ligt in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Verder is er jurisprudentie over vergunningvrij bouwen.

Bij het bestemmingsplan Buitengebied, Mheneweg Zuid 52 gaat het om een strook grond die nu nog de bestemming A-2 (zonder bebouwing) heeft. Deze bestemming wordt omgezet in de bestemming Tuin (zonder bebouwing). Op een principeverzoek van de eigenaar van Mheneweg Zuid 52 om in deze strook een bijgebouw te plaatsen is door het college negatief beslist. In de bijgevoegde brief van 18 december 2018 wordt dit onderbouwd. In deze brief wordt gesteld dat “Binnen deze toekomstige bestemming Tuin mogen eveneens geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd. Ook het vergunningvrij oprichten van bijgebouwen bij de bedrijfswoning is in dit geval niet mogelijk, conform de regelgeving voor vergunningvrij bouwen die geldt sinds 1 november 2014”.
Op grond van bovenstaande is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gegaan met de bestemming Tuin. Nu wordt erop gewezen dat de bestemming Tuin, zoals nu omschreven in het ontwerpbestemmingsplan, onvoldoende is om vergunningvrij bouwen uit te sluiten.
De bestemming Tuin sluit bouwen van gebouwen expliciet uit: “ In of op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen of delen van gebouwen en overkappingen worden gebouwd (artikel 4.2. lid 1). Maar deze formulering is onvoldoende hard om vergunningvrije bouwwerken uit te sluiten. Het uitsluiten van vergunningvrije bouwwerken is altijd de bedoeling geweest. Dit was ook de intentie van de in 2015 gemaakte afspraken en de afhandeling van het hierboven aangehaalde vooroverleg/principeverzoek.
Geconcludeerd kan worden dat de huidige tekst van Artikel Tuin onvoldoende bescherming biedt tegen vergunningvrij bouwen i.c. vergunningvrij bouwen niet wordt uitgesloten.

Erf en achtererfgebied

Dat vergunningvrij bouwen niet is uitgesloten ligt in het feit dat de bestemming Tuin moet worden aangemerkt als erf. Op grond van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) is vergunningvrij bouwen toegestaan binnen deze bestemming voor zo ver het gaat om het achtererfgebied. Het Bor gaat derhalve boven de bestemmingsplanregels.
Het bepalen van het achtererfgebied kan hier achterwege blijven omdat de intentie is het vergunningvrij bouwen voor de gehele bestemming tuin uit te sluiten.

Bestemming Tuin aanvullen met planregel dat tuin geen erf is

Uit jurisprudentie (uitspraak van 21 februari 2018
ECLI:NL:RVS:2018:571, Raad van State, 201609126/1/R2) blijkt dat het is toegestaan de bestemming Tuin aan te vullen met de volgende planregel: “deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan”.
Het uitsluiten van vergunningvrij bouwen is toegestaan op grond van locatie-specifieke omstandigheden. Dit moet deugdelijk worden gemotiveerd, waarom dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening.
Deze optie is hier gevolgd om de omissie te repareren.

b. Ambtshalve wijzigingen

Regels

Vanwege het uitsluiten van het vergunningvrij bouwen binnen de bestemming Tuin is het noodzakelijk artikel 4.1 aan te passen. Artikel 4.1. wordt als volgt aangepast:

Was	Wordt
Artikel 4 Tuin **4.1 Bestemmingsomschrijving** De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen; met de daarbij behorende: e. andere werken; f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	**Artikel 4 Tuin** **4.1 Bestemmingsomschrijving** De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen; b. deze gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid als “erf uitgesloten” dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op de datum van inwerkingtreding van dit plan; met de daarbij behorende: c. andere werken; d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verbeelding

Vanwege het uitsluiten van het vergunningvrij bouwen binnen de bestemming Tuin is het noodzakelijk de verbeelding aan te passen. De verbeelding wordt aangepast door toevoeging van de aanduiding: “erf uitgesloten”. Deze aanduiding wordt gelegd op de bestemming Tuin.

Toelichting

Vanwege het uitsluiten van het vergunningvrij bouwen binnen de bestemming Tuin is het noodzakelijk een motivatie op te geven van de locatie-specifieke omstandigheden.
Daartoe wordt de tekst van paragraaf 2.4. Gewenste situatie aangevuld.
Ook dient in Hoofdstuk 5 Plansystematiek een aanvulling te worden opgenomen en wel in paragraaf 5.2. Opzet van de regels onder bestemming Tuin.
Beide teksten worden als volgt aangevuld:

Was	Wordt
2.4. Gewenste situatie Bovenstaande bestemmingsplannen en de genoemde omgevingsvergunning vormen samen de vigerend planologische situatie. De bestemmingsplanherziening is erop gericht om de planologische regeling voor het perceel Mheneweg Zuid 52 te consolideren op de nu geldende planologische mogelijkheden: bouw-	**2.4. Gewenste situatie** Bovenstaande bestemmingsplannen en de genoemde omgevingsvergunning vormen samen de vigerend planologische situatie. De bestemmingsplanherziening is erop gericht om de planologische regeling voor het perceel Mheneweg Zuid 52 te consolideren op de nu geldende planologische mogelijkheden: een bouw-/aannemersbedrijf met een maximale oppervlakte van 965 m² en een bedrijfswoning.

/aannemersbedrijf met een maximale oppervlakte van 965 m² en bedrijfswoning.	In juli en augustus 2015 heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het splitsen van de karakteristieke boerderij Mheneweg Zuid 54 ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze door de eigenaar van Mheneweg Zuid 52 ingediend. Bezwaar was dat het pad naar de boerderij vanuit het oogpunt van privacy te dicht langs de bedrijfswoning/het perceel van eigenaar van Mheneweg Zuid 52 zou komen. In gezamenlijk overleg tussen de eigenaren van de percelen Mheneweg Zuid 52 en 54 en gemeente Oldebroek is in november/december 2015 overeenstemming bereikt over de uitbreiding van het bedrijfs(woon)perceel Mheneweg Zuid 52 in noordelijke richting met 8 meter. Dit zou dan werken als buffer. Destijds is afgesproken dat de extra strook als tuin in gebruik mocht worden genomen, maar dat er geen bebouwing mocht worden opgericht. De strook moest, vanwege landschappelijke waarden, open blijven. Het bedrijfs(woon)perceel maakt deel uit van een cluster van woningen in het buitengebied. Elke woning heeft een eigen erf, maar het cluster als geheel is vanouds ingekaderd door landschapselementen waaronder de bomensingel aan de noordzijde en de toegangsweg aan de zuidzijde. Deze landschapselementen en de openheid van het tussenliggende gebied zijn nog zichtbaar aanwezig en zijn samen beeldbepalend voor het overgangsgebied ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg. Daarnaast is de samenhang met de aangrenzende voorzijde van de karakteristieke boerderij Mheneweg Zuid 54 van belang. Deze boerderij maakt ook deel uit van het genoemde cluster. Bebouwing op de strook zou de relatie tussen die boerderij en de Mheneweg Zuid verstoren. Ook hier is de bestaande bomenrij van belang als waardevol landschapselement die de grens vormt met het aangrenzende open gebied. Bebouwing buiten de bomensingel tast de openheid aan en leidt tot aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden. Het is daarom vanuit landschappelijk en stedebouwkundig oogpunt niet acceptabel om bebouwing op de onderhavige strook toe te laten. Vanuit landschappelijk en stedebouwkundig oogpunt is het gebruik van de strook als onbebouwde tuin een acceptabele oplossing. Met initiatiefnemer is de bestemming ‘Tuin’ overeengekomen. Dit is een

	passende bestemming, omdat het gebruik als tuin mogelijk is en er tegelijk geen bouwmogelijkheden ontstaan die de landschappelijke waarden kunnen aantasten. De strook grond kent nu de bestemming 'Agrarisch-2'. De voor 'Agrarisch-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, van de landschappelijke kernkwaliteiten, van de landschappelijke waarden en van de natuurlijke waarden van het kleinschalig besloten landschap, waaronder houtsingels en/of houtwallen. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan. Het plan beoogt de huidige situatie te consolideren en daarmee ook de natuurlijke waarden van het landschap op deze locatie. Het plan beoogt nadrukkelijk het uitsluiten van het oprichten van bouwwerken, waaronder ook vergunningvrije bouwwerken.
5.2. Opzet van de regels Bestemmingen <u>Tuin</u> Het deel gelegen tussen Mheneweg Zuid 52 en de 8 meter ten noorden ervan te realiseren oprijlaan voor Mheneweg Zuid 54A wordt voorzien van de bestemming Tuin. De opzet van de regels sluit inhoudelijk aan op de bestemming Tuin zoals opgenomen in bebouwde kom-bestemmingsplannen van deze gemeente. Op deze gronden zijn geen gebouwen of overkappingen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3,00 meter. Voor erf- en perceelafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1,25 meter.	**5.2. Opzet van de regels** Bestemmingen <u>Tuin</u> Het deel gelegen tussen Mheneweg Zuid 52 en de 8 meter ten noorden ervan te realiseren oprijlaan voor Mheneweg Zuid 54A wordt voorzien van de bestemming Tuin. De opzet van de regels sluit inhoudelijk aan op de bestemming Tuin zoals opgenomen in bebouwde kom-bestemmingsplannen van deze gemeente. Op deze gronden zijn geen gebouwen of overkappingen toegestaan. **De bestemming Tuin is aangevuld met de volgende planregel: "Deze gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid als "erf uitgesloten" dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op de datum van inwerkingtreding van dit plan".** **Op de verbeelding wordt de functieaanduiding "erf uitgesloten" toegevoegd, Deze functieaanduiding komt te liggen op de bestemming Tuin. Daarmee wordt de bouw van vergunningvrije bouwwerken uitgesloten.** Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3,00 meter. Voor erf- en perceelafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1,25 meter.

c. Bijlage

Bij dit document is de volgende bijlage gevoegd:

1. Brief van 18 december 2018