



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-87

Datum: 13-12-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Besluit planologische medewerking Oenerweg 14a en 16

Inleiding

Het college heeft op 5 december een besluit planologische medewerking genomen voor het plan aan de Oenerweg 14a en 16.

Het plangebied bestaat uit twee bedrijven gevestigd aan de Oenerweg 14a en 16 (kadastraal bekend bij de gemeente Heerde sectie P, nummers 937, 939, 1058, 1298, 1299 (ged.), 2107 (ged.), 2108 (ged.), 2111, 2113 en 2120). Oenerweg 14a betreft een stratenmakersbedrijf met bedrijfswoning en diverse opstallen. Oenerweg 16 betreft een hekwerkmontagebedrijf met bedrijfswoning en diverse opstallen. Om verkoop van de woning aan de Oenerweg 14a mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan gewenst:

- De ter plaatse van de Oenerweg 14a huidige aanduiding voor 'stratenmakersbedrijf' wordt gewijzigd naar de aanduiding 'milieucategorie 1 en 2';
- Tevens wordt bij de Oenerweg 14a de mogelijkheid tot buitenopslag verwijderd uit de planregels;
- Daarnaast worden de bouwvlakken voor de bedrijfsbebouwing verplaatst. In de planregels wordt hierover opgenomen dat op het perceel van Oenerweg 14a 200 m² bedrijfsbebouwing is toegestaan. In de huidige situatie is dat 940 m²;
- De begrenzing van de bedrijfspercelen wordt zodanig herschikt dat de 740 m² bedrijfsbebouwing die over blijft wordt verplaatst naar het bedrijfsperceel van Oenerweg 16. In de bestaande situatie is hier 960 m² bedrijfsbebouwing toegestaan, dit neemt dienovereenkomstig toe tot 1700 m².

Kernboodschap

In onderstaande tekst is uiteengezet hoe het college tot dit besluit is gekomen.

Argumenten

1.1 *Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025*

De locatie valt in 'Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid' en kan worden getypeerd als een bestaand bedrijventerrein. De structuurvisie biedt op deze locatie geen ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen en/of het toevoegen grootschalige productiebedrijven. Wel is er ruimte voor kleinschalige, hoogwaardige bedrijven, al dan niet in combinatie met wonen. Ook streeft de gemeente naar kwaliteitsverbetering op bestaande bedrijventerreinen. Voorgenomen ontwikkeling valt binnen deze kaders en sluit daarmee aan bij de structuurvisie.

1.2 *Het initiatief past binnen de provinciale omgevingsverordening*

Door het overzetten van de vierkante meters bedrijfsbebouwing breidt de bedrijfsbebouwing van ABC-hekwerk uit tot meer dan 1000m². In die situatie stelt de provinciale omgevingsverordening aanvullende eisen:

1. verplaatsing naar een bedrijventerrein is in redelijkheid niet mogelijk;
2. de uitbreiding is regionaal afgestemd;
3. de uitbreiding wordt landschappelijk goed ingepast;
4. de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Aan alle aanvullende eisen kan worden voldaan. De regionale afstemming heeft plaatsgevonden en leveren geen bezwaren op voor de uitbreiding van de bedrijfslocatie ABC-hekwerk. De overige eisen worden toegelicht in en/of aan voldaan in het nieuwe bestemmingsplan.

1.3 Het initiatief voorziet in de verbetering van de ruimtelijke ordening

Binnen het plan wordt achter de bestaande woning Oenerweg 14a een bedrijfshal toegevoegd aan Oenerweg 16. Hierdoor vindt minder bedrijfsmatig verkeer plaats langs de woningen Oenerweg 14a en 14 en kan de inrit logischer worden benut. Voor het bedrijf Oenerweg 16 betekent dit dat zij uitbreidingsruimte kan creëren zonder nieuw te hoeven bouwen, waardoor een vol bedrijfserf in de toekomst voorkomen kan worden. De ruimtelijke meerwaarde in dit plan bestaat hierdoor niet uit direct tastbare bebouwing of inpassing maar uit de verbetering van de ruimtelijke structuur.

1.4 Het initiatief voorziet in een economische meerwaarde

Hoewel de in dit plan opgenomen locaties relatief klein zijn in omvang, is onverminderd sprake van een verbetering in bedrijfssituaties. Voor de Oenerweg 14a geldt dat door de beoogde wijziging van 'stratenmakersbedrijf' naar 'milieucategorie 1 en 2', en tegelijkertijd het verkleinen van de oppervlakte bedrijfsbebouwing, er een logischer en beter verkoopbaar object ontstaat. Voor de locatie Oenerweg 16 geldt dat het bedrijf door de beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel een grotere oppervlakte bedrijfsbebouwing ontstaat waardoor het bedrijf toekomstbestendiger door kan groeien. In de toekomstige situatie is daarmee sprake van twee toekomstbestendige bedrijfslocaties met bedrijfswoning. Er is daarmee sprake van een economische meerwaarde van dit plan.

1.5 Het initiatief voorziet in de landschappelijke inpassing van de nieuwe loods

De 200 m² bedrijfsbebouwing welke bij de Oenerweg 14a mogelijk wordt gemaakt, wordt ingevuld in de vorm van een schuur van 200 m². De schuur wordt op het achtererf gepositioneerd. Hierbij sluit het volume ruimtelijk aan bij de grote schuren op de naastgelegen achtererven en is de ruimtelijke impact van de nieuwe schuur het meest beperkt. Vanwege de aanduiding van dit deel van het plangebied als 'beekdal' gelden regels voor de landschappelijke inpassing van bebouwing. Derhalve is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Ontwerpbureau Luijendijk.

Bijlagen:

-