

Onderwerp: Consultatie principeverzoek functieverandering VAB naar werken Duinkerkerweg 22 in Oosterwolde.	
Commissievergadering d.d.: 27 juni 2018	Agendapunt:
Portefeuillehouder: H. Westerbroek	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1003559

Onderwerp

Consultatie principeverzoek functieverandering VAB naar werken Duinkerkerweg 22 in Oosterwolde.

Aanleiding en achtergrond

Op 12 december 2017 is door Bouwkundig Tekembureau de Graaf een principeverzoek ingediend voor functieverandering VAB naar werken op het perceel Duinkerkerweg 22 in Oosterwolde. In de bestaande situatie bevindt zich op het perceel een vrijstaande woning. Verder is op het perceel circa 1.228 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Het verzoek omvat de sloop van circa 778 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Als compensatie voor de sloop wenst initiatiefnemer zijn garagebedrijf 't Centrum (nu gevestigd aan de Eperweg 64B in 't Harde) te verplaatsen naar de Duinkerkerweg 22. De resterende 450 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal daarbij geschikt worden gemaakt als werkplaats en showroom van het garagebedrijf. Het betreft een volwaardig garagebedrijf waarbij onderhoud, reparatie en verkoop van occasions plaatsvindt. Er is tevens sprake van buitenstalling/-opslag. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' waarin het perceel de bestemming 'Wonen-1' kent.

Het principeverzoek is voor het eerst behandeld in de collegevergadering van 6 maart 2018, waarbij het collegevoorstel is aangehouden. De opmerkingen van het college zijn door portefeuillehouder ruimtelijke ordening in een bestuurlijk overleg op 20 maart 2018 teruggekoppeld aan initiatiefnemers. De opmerkingen zagen enerzijds op de buitenstalling van auto's. De uitstraling van een garagebedrijf diende zoveel mogelijk te worden voorkomen en buitenstalling van auto's moest uit het zicht plaatsvinden. Anderzijds diende nader te worden ingegaan op de aanrijroute via de Heijmansweg. Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg hebben initiatiefnemers op 13 april 2018 aanvullende informatie aangeleverd, hoofdzakelijk bestaande uit een herzien erftransformatierapport. Uit de aanvullende informatie blijkt dat initiatiefnemer de plannen op de volgende punten heeft aangepast:

- De tuin rondom de woning wordt vergroend met een haag en enkele bomen zodat de woon-uitstraling wordt versterkt.
- De huidige schuur welke gaat dienen als werkplaats en showroom krijgt wanden van gepotdekselde zwarte planken en geïntegreerde zonnepanelen.
- De hoofdentree wordt versmald tot circa 5 meter, waarbij de houtwal aan de noordzijde verder wordt verbreed. Hierdoor vindt het parkeren op het achtererf uit het zicht plaats.
- Ter hoogte van de zuidelijke parkeerplaats komt een lage grondwal met daarop streekeigen bomen en struiken zodat een dichte houtwal de schuur en zuidelijke parkeerplaats aan het zicht onttrekt.
- Er wordt een groene landschappelijke achterzijde gecreëerd.
- In het erftransformatierapport is tekstueel aangegeven dat het bedrijf geen merkgarage is en dus geen verplichte reclame-uitingen heeft. (Licht)reclame of vlaggen zullen niet worden gebruikt. Verder is tekstueel aangegeven dat er geen auto's geparkeerd worden aan de voorzijde van de weg of buiten het erf. De parkeerplaatsen op het achtererf liggen uit het zicht door beplanting en bebouwing. Er is sprake van een duidelijke indeling van het erf in 'voor' en 'achter'.
- Het erf wordt via de noordzijde (richting Heijmansweg) ontsloten.

- Middels een begeleidende brief heeft initiatiefnemer aangegeven dat er geen grote opleggers over de Duinkerkerweg zullen gaan rijden.

Met de aanpassingen aan het plan is voldaan aan de opmerkingen van het college en de afspraken die zijn gemaakt in het bestuurlijk overleg. Het principeverzoek is vervolgens voor de tweede keer behandeld in de collegevergadering van 8 mei 2018, waarbij het collegevoorstel is teruggenomen. Het college neigt naar medewerking, maar wil voorafgaand aan besluitvorming over het principeverzoek de raad consulteren. Dit door middel van het voorleggen van een negatieve en een positieve verhaallijn. Zoals aangegeven neigt het college naar een positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek, conform het erftransformatierapport van 9 april 2018.

Discussie

Twee verhaallijnen

1. Negatieve grondhouding ten aanzien van het verzoek;
2. Positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek, conform het erftransformatierapport van 9 april 2018.

Verhaallijn 1: Negatieve grondhouding ten aanzien van het verzoek

De eerste verhaallijn gaat uit van een negatieve grondhouding ten aanzien van het verzoek. Deze verhaallijn wordt gedragen door het feit dat het principeverzoek niet in overeenstemming is met het regionaal (functieveranderings)beleid en het gemeentelijk beleid en daarnaast niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Regionaal (functieveranderings)beleid en het gemeentelijk beleid

Voor verzoeken om functieverandering geldt de Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe (april 2007). Het beleidsgedeelte 'functieverandering naar werken' is niet verder uitgewerkt in een lokale beleidsnotitie, waardoor dit regionale beleid kaderstellend is. Voor het perceel Duinkerkerweg 22 is tevens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' kaderstellend.

Conform de Algemene Regeling Streekplanuitwerking geldt dat, om in aanmerking te komen voor functieverandering, minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt met een minimum van 500 m². Met de sloop van circa 778 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (op een totaal van circa 1.228 m²) wordt hieraan voldaan. Het andere deel van de Algemene Regeling bepaalt welk type/soort bedrijvigheid is toegestaan binnen het gebiedstype 'Waardevol Landschap', waarbinnen de locatie Duinkerkerweg 22 is gelegen. In het Waardevol Landschap wordt, gezien de kwetsbaarheid van dit gebied, terughoudend omgegaan met functieverandering naar werken. Functieverandering naar werken is binnen dit gebiedstype alleen mogelijk ten behoeve van kleinschalige woon-werkcombinaties (zoals kantoor aan huis), kleinschalige vormen van natuur- en landschapsbeheer en -educatie tot een oppervlakte van 500 m². Aan activiteiten ten behoeve van recreatie en zorg worden ruimere mogelijkheden geboden. Deze zijn toegestaan tot een oppervlakte van 1.000 m². Een volwaardig garagebedrijf waarbij onderhoud, reparatie en verkoop van occasions plaatsvindt, valt buiten de reikwijdte van functieverandering naar werken binnen dit gebiedstype. Er wordt dan ook niet voldaan aan de Algemene Regeling.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is aangegeven dat het buitengebied op de eerste plaats een vestigingsplaats is en moet blijven voor agrarische bedrijven. Het toestaan van een volwaardig garagebedrijf dient gezien te worden als een nieuwe niet-agrarische activiteit in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied is gericht op zo min mogelijk uitbreidingsruimte en terughoudendheid voor nieuwe bedrijven. De achtergrond hierbij is dat dergelijke bedrijven zich in principe op de bedrijventerreinen dienen te huisvesten. In dit geval is er bovendien sprake van een niet-agrarisch bedrijf dat geen relatie heeft met de gebiedsfunctie (bijvoorbeeld bedrijven die nodig zijn of verwant zijn aan de landbouw, bosbouw, natuurbeheer en recreatie).

Goede ruimtelijke ordening

Om de volgende redenen voorziet het verzoek niet in een goede ruimtelijke ordening:

- Bedrijfsbestemmingen staan vaak niet in een goede verhouding met het landschap, dit vanwege de schaal en de afwijkende functie en het gebruik. Ondanks een goede landschappelijke inpassing zal de aanwezigheid altijd ervaarbaar zijn. Dit is inherent aan de functie. Daarom is een verdere uitbreiding met bedrijfsbestemmingen in het buitengebied een ongewenste ontwikkeling. De bedrijfsfunctie past beter op een bedrijvenlocatie waar dit ook geen overlast veroorzaakt. Er zal op deze locatie geen kwaliteitsverbetering plaatsvinden. De kwaliteitswinst die wordt behaald met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt met een bedrijfsfunctie ten behoeve van een volwaardig garagebedrijf met bijbehorende uitstraling teniet gedaan.
- Op de huidige locatie aan de Eperweg 64B in 't Harde ligt het garagebedrijf direct naast woningen. Dit vormt ook één van de redenen voor de gewenste verplaatsing. De locatie Duinkerkerweg 22 is echter ook direct aangrenzend aan het woonperceel Duinkerkerweg 24 gelegen. Conform de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG geldt voor een garagebedrijf een richtafstand van 30 meter tot een gevoelig object (bijvoorbeeld woning). Aan deze afstand kan niet worden voldaan ten opzichte van het direct aangrenzende woonperceel Duinkerkerweg 24. Derhalve heeft de functieverandering mogelijk nadelige gevolgen voor de naastgelegen woonfunctie ten aanzien van het woon- en leefklimaat en zal bij medewerking de milieutechnische haalbaarheid nog moeten worden aangetoond.
- De Duinkerkerweg kent zowel in zuidelijke als in noordelijke richting een smal wegprofiel. Om deze reden vormt de locatie Duinkerkerweg 22, verkeerstechnisch gezien, geen goede locatie voor een dergelijke verkeersaantrekkende bedrijfsfunctie.

Verhaallijn 2: Positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek, conform het erftransformatierapport van 9 april 2018

De tweede verhaallijn gaat uit van een positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek. Het college neigt er naar om medewerking te verlenen aan het principeverzoek, conform het erftransformatierapport van 9 april 2018. Hieraan liggen de volgende redenen ten grondslag.

Provinciaal beleid

Ten eerste is van belang dat initiatiefnemers de provincie Gelderland hebben geconsulteerd over hun wens tot verplaatsing van het garagebedrijf. In een schriftelijk advies heeft de provincie Gelderland aangegeven aan de verplaatsing medewerking te kunnen verlenen. Nieuwvestiging van bedrijvigheid met een functie die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoort op een bedrijventerrein, wordt conform de provinciale Verordening niet toegestaan in het buitengebied. De actualisatie van de Verordening in december 2017 biedt echter de mogelijkheid om nieuwvestiging wel toe te staan indien er sprake is van functieverandering. De locatie ligt net buiten de grens van de bebouwde kom van Oosterwolde. Naar mening van de provincie heeft de functieverandering weinig tot geen negatieve effecten op het landschap. Bovendien verdwijnt er een garagebedrijf in het centrum van 't Harde. Om deze redenen geeft de provincie Gelderland een positief advies af.

Regionaal beleid

Ten tweede is van belang dat het plan van initiatiefnemers in de geest van het regionaal functieveranderingsbeleid past. De doelstelling van de Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe (april 2007) is om via hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen agrarische bedrijfsgebouwen de leefbaarheid in het landelijk gebied te verhogen. De Streekplanuitwerking is opgesteld om te voorkomen dat het buitengebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit gaat. Met functieverandering wordt ontsierende bebouwing gesloopt en wordt mogelijk illegaal gebruik van vrijgekomen bedrijfsgebouwen voorkomen. Het college is van mening dat het plan van initiatiefnemer in de geest van dit beleid past, omdat er een kwaliteitsverbetering optreedt met onder meer de sloop van (witte) bedrijfsgebouwen, en het garagebedrijf op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast. Hierdoor zal het garagebedrijf niet of slechts beperkt ervaarbaar zijn in het buitengebied. Met de te nemen landschappelijke maatregelen is een kleinschalig garagebedrijf op deze locatie passend.

Door de sloop van de overvloedige schuren krijgt het (voormalig) erf een duidelijker indeling in voor (wonen) en achter (werken), wat past in de landelijke omgeving. Door de toevoeging van streekeigen erfbeplanting en streekeigen natuurlijk materialen voor de schuur wordt de uitstraling van de locatie en het landschap verbeterd. De schuur wordt herbestemd als autogarage. Daarbij is belangrijk dat de agrarische uitstraling behouden blijft. De schuur krijgt wanden van gepotdekselde zwarte planken, wat karakteristiek is voor het buitengebied van de Noord-Veluwe. Asbest op het dak wordt vervangen door golfplaten in donkere kleur en zonnepanelen. Het bedrijf is geen merkgarage en heeft dus geen verplichte reclame-uitingen. Het accent ligt op de garage en reparatie van auto's. Er worden geen auto's geparkeerd aan de voorzijde van de weg of buiten het erf. Tijdelijk parkeren vindt plaats op het achtererf waarbij het gaat om bezoekers en auto's die klaar zijn om opgehaald te worden. De parkeerplaatsen liggen uit het zicht door beplanting en bebouwing. Een lage grondwal met dichte beplanting zorgt voor extra landschappelijk inpassing.

De maatschappelijke meerwaarde van dit initiatief zit in de volgende punten:

- Slopen vrijkomende agrarische bebouwing.
- Sanering asbest.
- Sanering groot gedeelte verharding.
- Versterken landschap zandrug door versterken bestaande houtwal aan de noordzijde en aanleggen nieuwe houtwal aan de zuidzijde.
- Verbetering uitstraling bebouwing met gepotdekselde zwarte wanden.
- Verduurzaming bebouwing (zonnepanelen, isolatie, duurzame energie).
- Versterken landelijke uitstraling woonhuis met groene tuin en duidelijke indeling van het erf in 'voor' en 'achter'. Karakteristiek voor het buitengebied.
- Werkplaats voor jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt. Een groene rustige omgeving is daarbij belangrijk.

Consultatie

Zoals uit het bovenstaande blijkt zijn er argumenten te bedenken voor een negatieve grondhouding ten aanzien het verzoek als ook voor een positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek. Wij vernemen graag uw reactie op het functieverandering VAB project Duinkerkerweg 22 aan de hand van bovengenoemde verhaallijnen.

Vervolg

Na consultatie zal de besluitvorming over het principeverzoek plaatsvinden. Er zal een raadsvoorstel worden opgesteld waarbij uw raad dus beslist om wel of geen planologische principemedewerking te verlenen aan het verzoek. De uitkomsten van deze consultatie zullen worden meegewogen bij het opstellen van het raadsvoorstel.

Bijlage(n)

1. GR20180627 Principeverzoek d.d. 12 december 2017 (inclusief erftransformatierapport en advies provincie);
2. GR20180627 Aanvullende informatie d.d. 13 april 2017 (inclusief herzien erftransformatierapport);
3. GR20180627 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.

Oldebroek, 29 mei 2018.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.