

Stedenbouwkundig preadvies



Betreft: Verlenging bedrijfsgebouw, Oud Emmeloorderweg 2 te Nagele
Opdrachtgever: A.J. Barendrecht

Het voorstel: Verlenging van een bestaand bedrijfsgebouw met een werktuigenberging
Status: principe verzoek

Omschrijving plan

Het realiseren van een bouwplan voor de verlenging van een bestaande aardappelschuur met een werktuigenberging. Het bouwplan overschrijdt het bouwvlak uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. De bestaande aardappelschuur is voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004' met een vrijstelling gerealiseerd. In de vrijstelling zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om in aanmerking te komen voor de vrijstelling.

Locatie

Oud Emmeloorderweg 2 te Nagele.

Gevraagd wordt om een stedenbouwkundig advies.

Stedenbouw

Uitgangspunt bij uitbreidingen die niet passen in het bestemmingsplan is dat de overtreding niet vergroot mag worden. Hiervan is in het algemeen sprake aan de wegzijde van een agrarisch perceel. Bedrijfsgebouwen steken hier dan door de voorgevelijn van het op het erf aanwezige woongebouw.

In het onderhavige geval bestaat er zowel een overtreding aan de voor- als zijgrens van het perceel. Hierbij kan nog de discussie gevoerd worden of de overschrijding aan de zijgrens opgepakt had moeten worden in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'. Vóór de actualisatie is namelijk via een vrijstelling medewerking verleend aan het bouwen van het bedrijfsgebouw. Tevens valt de uitbreiding op een andere kavel en wordt de aanwezige landschappelijke structuur aangetast. Ander uitgangspunt is dus een goede landschappelijke inpassing.

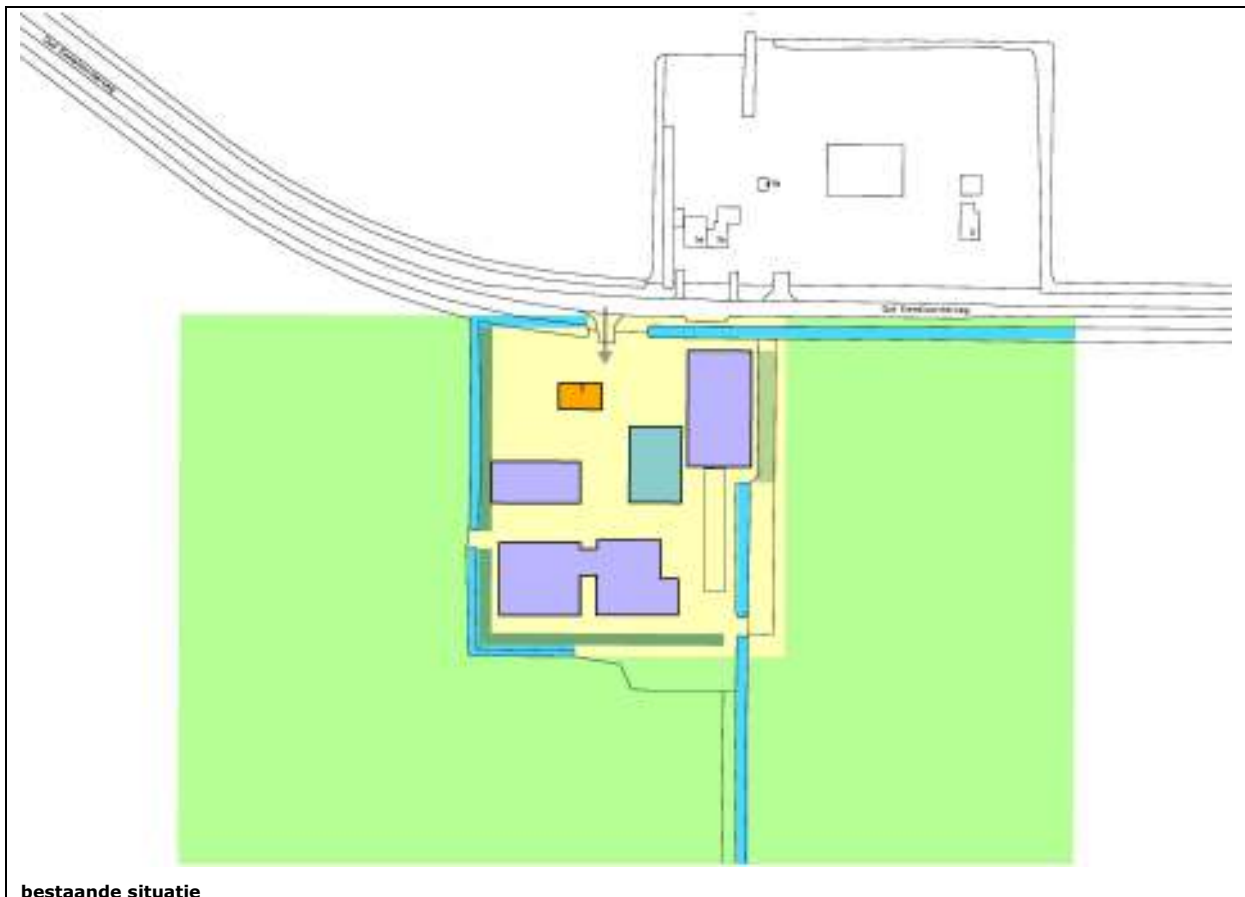
Het feit dat de overschrijding aan de zijgrens niet is overgenomen, is een omissie, het had meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004'. Het realiseren van een verlenging van het bedrijfsgebouw is daarom geen vergroting van de al aanwezige overtreding.

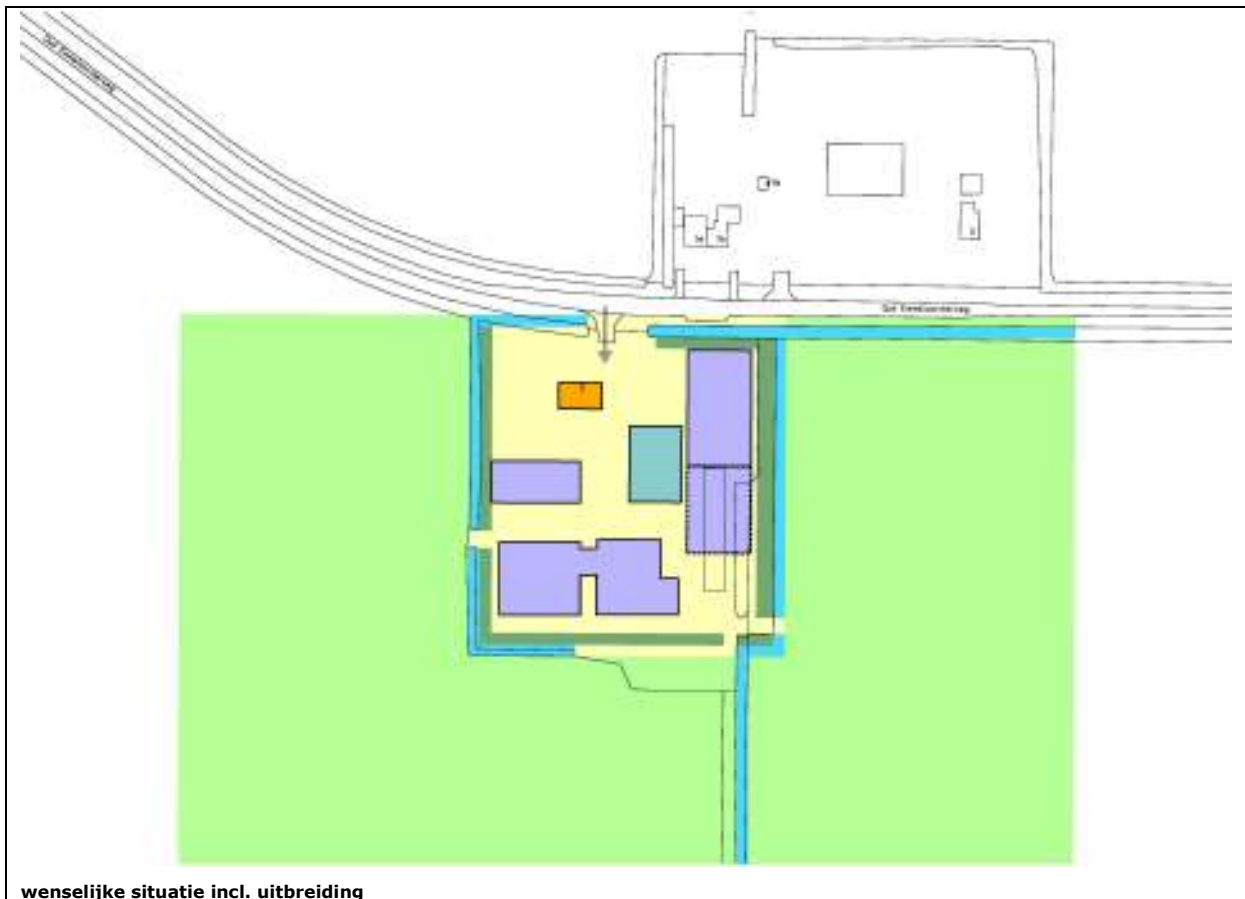
Hierdoor kan daarom ook medewerking verleend worden aan het voorgestelde bouwplan. Wel wordt nog gewezen op de voorwaarden uit de oorspronkelijke vrijstelling die overeenkomen met het wensbeeld van een agrarisch perceel: **"Een met kavelsloot en erfsingel omzoomt erf."**

Een aanvulling hierop is de bestaande situatie aan de achterzijde van het erf. Hier bevinden zich twee sleufsilos en een kuilplaat buiten het bebouwingsvlak. Deze

bestaande situatie dient te worden betrokken bij de erfuitbreiding. Voorwaarden die wij hier aanstellen is dat ook een singel en erfsloot aan de achterzijde wordt gerealiseerd om zo een groter rechthoekig bebouwingvlak overeenkomstig het feitelijk gebruik van het erf te realiseren.

Deze voorwaarden worden daarom na het wensbeeld nog herhaald en moeten ook nadrukkelijk ingevuld en nagekomen worden. Zij vormen de basis van alle agrarische percelen in de polder en bieden de aanwezige agrariërs de kaders om hun bedrijfsvoering ruimte te geven. Zowel in functie als in gebouw.





Voorwaarden:

- Nieuwe kavelsloot aan oostzijde en achterzijde perceel.
- Nieuwe, volwaardige (6 meter breed) erfsingel langs de oostzijde en achterzijde van het perceel.
- Verdichten erfsingel aan kopse kant bestaand bedrijfsgebouw.

Conclusie

Onder bovenstaande voorwaarden medewerking verlenen aan het ingediende bouwplan.