



Ovenberg 36, Milsbeek

Toelichting 15 januari 2024

Inleiding

Het woonhuis met bijgebouwen aan de Ovenberg 36 te Milsbeek, bekend als de vestigingsplaats van het bedrijf Het Stoepje, regionale bakkerij op markten. Het bedrijf wil de vestiging aan de Ovenberg in kwaliteit verbeteren met een opslag en een parkeerplaats voor de verschillende marktkramen en wagens. Daartoe wil het een nieuw bijgebouw oprichten en tevens een parkeerplaats inrichten. Tevens wil men de ruimtelijke kwaliteit verbeteren door het gehele perceel opnieuw landschappelijk in te richten.

In deze toelichting wordt dit plan nader uiteengezet. Daarin worden de verschillende aspecten van dit plan nader omschreven alsmede de inrichting van het grondstuk met tuinen, parkeerplaatsen en berguimten.

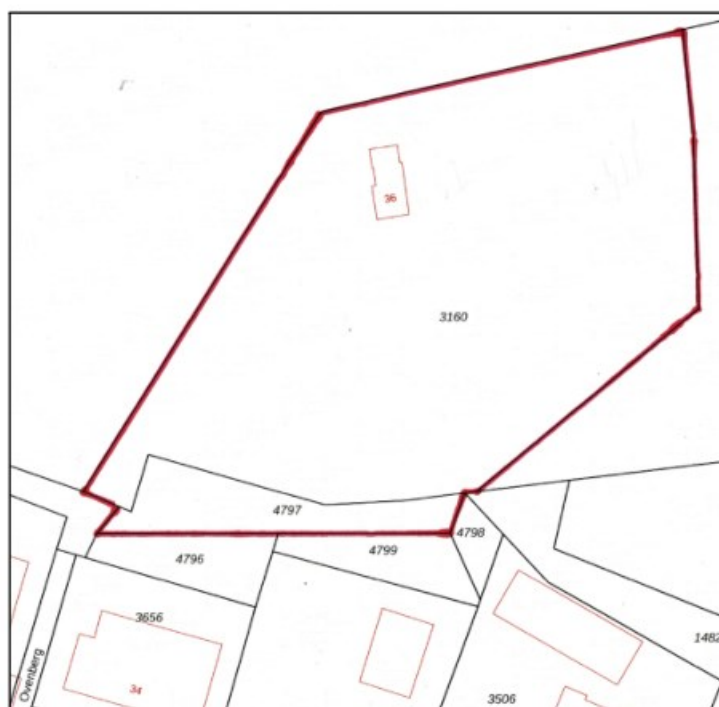
Locatie

Het beoogde plangebied ligt aan de Ovenberg 36 te Milsbeek.

Kad. Ottersum D 3160 en D 4797

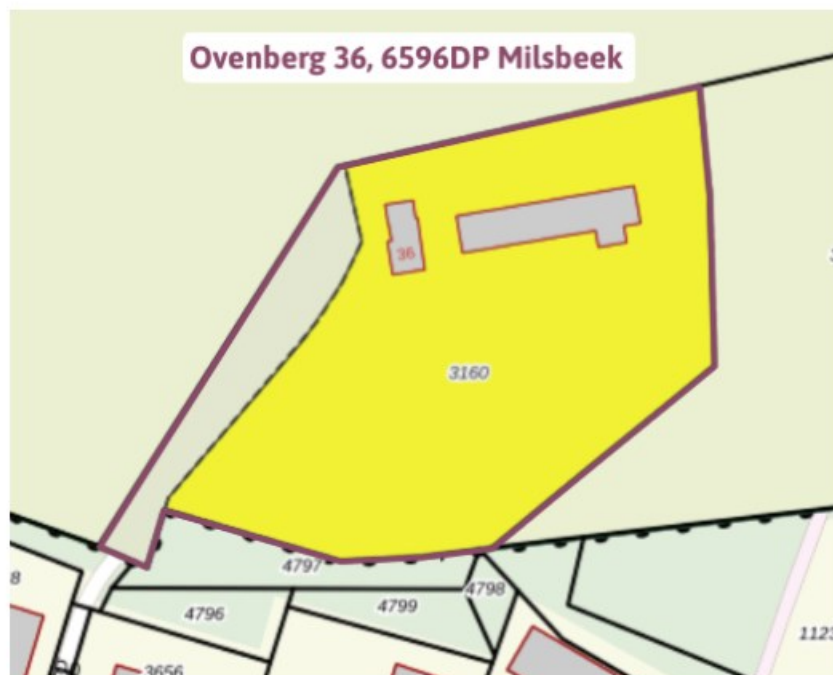
Opp: ca. 10.000 m²

6596 DP Milsbeek



Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan *buitengebied van de gemeente Gennep* van toepassing. Het perceel heeft een woonbestemming met een aanduiding 'extra bijgebouwen'. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied zijn de bestaande bijgebouwen met een oppervlakte van 390 m² positief bestemd.



Het planvoorstel

Het planvoorstel bestaat in feite uit een herinrichting van het terrein en nieuwbouw van de bijgebouwen.

- Bijgebouwen

Deze bestaan momenteel uit de oude kippenstallen van het oorspronkelijke bedrijf. Aanvankelijk voldeden deze stallen als opslagruimte voor het bedrijf Het Stoepje. Echter vanwege de groei van dit bedrijf en een andere wijze van het verwerken en verdelen van de producten over de verschillende mobiele marktkramen werd gezocht naar een andere opslag- en verwerkingsruimte.

In dit nieuwe plan wordt de bouw van een nieuwe schuur voorzien van ca. 386 m² met een nokhoogte van 5 m1 boven Peil. Met deze nieuwe voorziening kunnen de marktkramen 'droog' worden bevoorraad. De nieuwe hoogte is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Vandaar dat er voor deze nieuwe ruimte een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd.



- Parkeren

Het bestaande terrein is momenteel niet ingericht voor het parkeren van zowel de auto's van het personeel als de mobiele marktkramen. Het gevolg is dat er veel verloren ruimte is en dat er verschillende verkeersbewegingen nodig zijn alvorens de mobiele kramen het terrein kunnen verlaten.

Met de nieuwe, in dit plan voorgestelde, landschappelijke inrichting worden de parkeerplaatsen beter gesitueerd en is er meer duidelijkheid over welke plaatsen er zijn voor de verschillende functies. Het oneindig insteken en sorteren van de verschillende bestelwagens en mobiele marktkramen zal hiermee grotendeels worden voorkomen. Er is meer ruimte en de verschillende draaicirkels van de wagens zijn in dit nieuwe plan opgenomen. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen in het (semi-) verharde terrein voorzien van waterdoorlatende bestrating.



(Zie ook de plantekening 17-05-23)

- Woning

De woning zal niet worden gewijzigd of verbouwd. Momenteel is dit een burgerwoning binnen de bestemming *wonen*.

- Terrein

BNL advies heeft in opdracht van de eigenaar/initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Bijgaand zijn de plantekening en de toelichting toegevoegd. Belangrijk is om te benadrukken dat getracht is met dit nieuwe plan de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Tevens is het terrein vanuit de noordzijde afgescheiden door een groenblijvende haag zodat het terrein en de activiteiten daarop vanaf de openbare weg niet meer te zien zullen zijn en er een groenere uitstraling zal zijn van de omgeving en het terrein.

Landschappelijk inpassingsplan Ovenberg 36, Milsbeek



Planologie

Momenteel heeft bijna het gehele terrein (behalve perceel 4797) de bestemming *wonen*. Binnen deze bestemming was het bijgebouw wel toegestaan doch niet met de nieuwe beoogde hoogte. Teneinde de nieuwbouw van het bijgebouw mogelijk te maken zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd:

- nieuwe inrichting van het terrein met parkeerplaatsen en aangepaste bestrating
- nieuw landschappelijke inpassingsplan (LIP)
- beperking nieuwbouw schuur tot huidig bestemd oppervlak van 386 m².
- toevoeging van de bestemming 'natuur' op een deel van het (privé-) terrein (zie paarse stippellijn in het LIP).

Een deel van de huidige bestemming *wonen* zal in dit plan worden ingewisseld met de bestemming *natuur*. Daarmee wordt voorkomen dat er vergunningsvrije uitbreidingen mogelijk zijn ten opzichte van deze nieuwe plannen.

Kortom:

- perceel D 3160 en D 4797 wordt heringericht;
- herinrichting heeft tot doel een efficiënter gebruik van het terrein en een betere landschappelijke inrichting;
- het bestaande bijgebouw zal worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe schuur met een hogere nok;
- er wordt een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het plangebied;
- een deel van de bestemming *wonen* wordt ingeruild voor de bestemming *natuur*;
- er zijn, in de toekomst, geen vergunningsvrije gebouwen op het terrein mogelijk.

bijlagen:

- kadastrale situatie met plangebied
- schetsvoorstel planindeling en bebouwing XXXXXXXXXX 17-05.2023
- landschappelijk inpassingsplan BNL aug 2023