



gemeente
putten

Partiële herziening Westelijk Buitengebied

Stenenkamerseweg 21 & Broeksteegje



Inhoud

Inhoud.....	3
Toelichting	5
Inleiding.....	5
Geldend bestemmingsplan	5
Structuurvisie Putten 2030.....	6
Provinciaal beleid.....	6
Ruimtelijke afweging	6
<i>Ecologie</i>	7
<i>Milieu</i>	7
<i>Verkeer</i>	7
<i>Hoogspanning</i>	8
<i>Gasleiding</i>	8
<i>Water</i>	8
<i>Archeologie</i>	9
Juridische regeling	9
Uitvoerbaarheid.....	10
<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	10
<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	10
Regels	11
Verbeelding	13

Toelichting

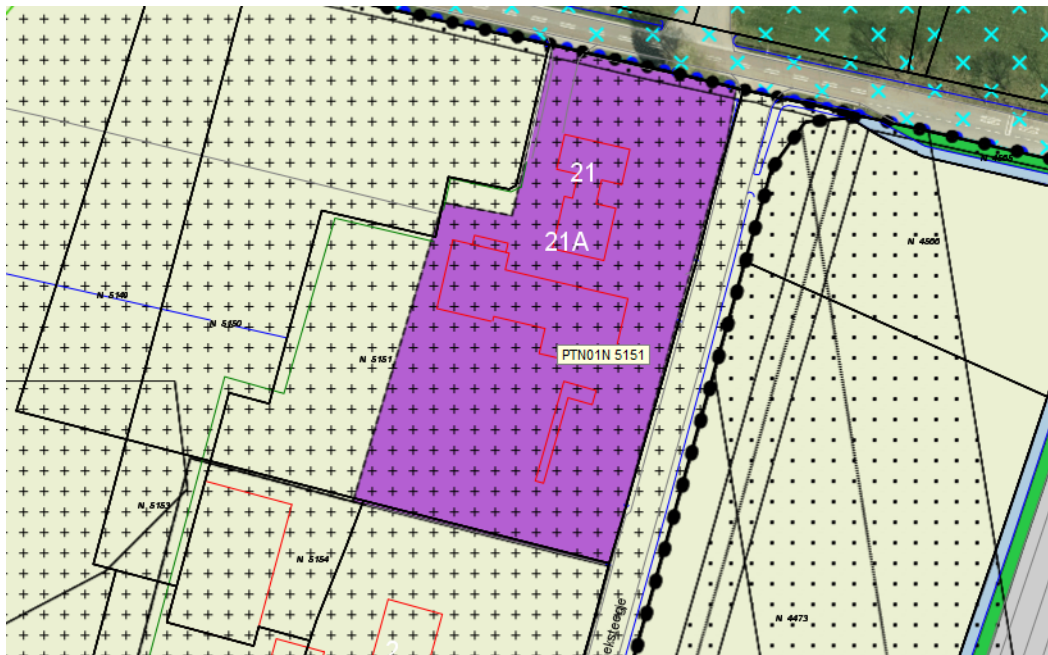
Inleiding

De heer Timmer heeft een verzoek ingediend voor het herinrichten en uitbreiden van het bouwbedrijf aan de Stenenkamerseweg 21. Het verzoek is om het bouwvlak wat te verplaatsen en vergroten, en de bouw van een bedrijfsgebouw / kantoor ten behoeve van het bouwbedrijf mogelijk te maken. Hiervoor dient het Broeksteegje te worden verlegd. Het Broeksteegje is een zandweg (met wat puinverharding erdoor) in niet al te goede staat.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel Stenenkamerseweg 21 ligt in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied en heeft een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “bouwnijverheid”. Het bouwvlak is hieronder weergegeven. De zwarte bolletjeslijn is de grens van het bestemmingsplan. Het oostelijke gedeelte valt namelijk in het bestemmingsplan Bijsteren 2015. Dit is het gedeelte waar naar toe het Broeksteegje wordt verplaatst.

De gronden rondom de bedrijfsbestemming hebben een agrarische bestemming. Ten oosten van het bedrijf loopt een hoogspanningsleiding. Ten oosten en noorden van het bedrijf loopt een gasleiding.



Voor het bouwbedrijf geldt op grond van het bestemmingsplan een maximale oppervlakte van 855m² aan bedrijfsgebouwen. De goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale oppervlakte van 25m² en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Op het perceel is één bedrijfswoning aanwezig. Bij de bedrijfswoning mag op grond van het bestemmingsplan een bijgebouw aanwezig zijn van 80m².

Binnen een bedrijfsbestemming gelden diverse afwijkmogelijkheden. Zo geldt er een

afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte van de bebouwing tot maximaal 1.000m². Dit is alleen mogelijk indien er sprake is van vermindering van bebouwing door sloop (elders). Per 1m² toevoeging aan de oppervlakte van de bebouwing dient 2m² (elders) gesloopt te worden. Deze regeling is afkomstig uit het regionale (functieverandering)beleid. De sloop mag plaatsvinden in de Regio Foodvalley (Gelderse Vallei). Ook geldt er een afwijkingsmogelijkheid voor bijvoorbeeld het toestaan van een grotere oppervlakte aan bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het veranderen en vergroten van het bouwvlak is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Structuurvisie Putten 2030

In de gemeentelijke structuurvisie grenst het perceel aan het Dorp Putten en ligt in de zone “Woonwerklocaties Henslare”. Het gaat hier om een bestaand bedrijf en niet om een nieuw bedrijf dus dit is in die zin een andere afweging, maar het geeft wel aan dat het in multifunctioneel gebied ligt, waar meer mogelijk is dat in het reguliere buitengebied. In de visie is bijvoorbeeld omschreven dat hier woon-werkeenheden, lichte bedrijvigheid en kantoren mogelijk zijn.

Provinciaal beleid

Het perceel ligt niet in een gebied met bijzondere waarden of aandachtspunten vanuit het provinciale beleid. Er liggen geen natuurgebieden in de buurt.

In het provinciale beleid staan geen specifieke aandachtspunten of kaders voor bedrijvigheid in het buitengebied. Over kantoren is in de provinciale verordening wel opgenomen dat er geen nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen mogelijk zijn. Daar is hier geen sprake van, het gaat om een kantoor gerelateerd aan het reeds aanwezige bouwbedrijf.

Het plan past in het provinciale beleid.

Ruimtelijke afweging

De aanpassing van het bestemmingsplan heeft betrekking op een aantal zaken:

- Het veranderen en vergroten van de bedrijfsbestemming
Aan de westzijde wordt een gedeelte bij het bouwvlak gevoegd, dit is een gedeelte van het perceel dat de afgelopen jaren al voor het bedrijf in gebruik was genomen. Aan de noordzijde wordt het bouwvlak verkleind, rondom de woning zal niet gebouwd worden. Aan de oostzijde wordt de bedrijfsbestemming verruimd voor het bouwen van een nieuw kantoor en ruimte voor parkeren.
- Het verleggen van het Broeksteegje
Om meer ruimte te creëren voor het bedrijf, wordt het Broeksteegje verlegd. De weg wordt halfverhard uitgevoerd.
- Verruiming bouwhoogten
Voor het nieuw te bouwen kantoor worden ruimere bouwhoogten opgenomen in het plan.
- Regeling bouwwerken geen gebouwen zijnde
De huidige bouwwerken geen gebouwen zijnde worden ingepast en er wordt een regeling opgenomen voor nieuwe bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke wat meer ruimte biedt voor het bedrijf.

- Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen mogelijk na sloopcompensatie
Op het moment dat er sloopmeters zijn aangekocht, is het mogelijk om de oppervlakte bedrijfsgebouwen te vergroten tot 1.000m².

Het perceel ligt in het buitengebied. In het buitengebied geldt in principe een behoudend beleid voor niet-agrarische bedrijven; deze bedrijven horen meer thuis op bijvoorbeeld een bedrijven-terrein dan in het buitengebied. Het gaat hier echter om een ander soort locatie dan het reguliere buitengebied; door de bouw van de wijk Bijsteren en de aanleg van de Henslare heeft dit gebied een ander karakter gekregen dan het agrarische buitengebied. De gemeente vindt het daarom ruimtelijk acceptabel om voor dit bedrijf wat ruimere mogelijkheden te bieden. Daarbij vindt de gemeente het wel belangrijk dat het bedrijf niet verder groeit dan 1.000m². Dit is algemeen de bovengrens voor bedrijvigheid in het buitengebied.

Landschappelijk kent het gebied geen bijzondere waarden. Er blijft voldoende open en groene afstand tussen het bouwbedrijf en de Henslare, het spoor en percelen van derden. Het agrarisch bedrijf aan het Broeksteegje 2 is ook eigendom van de familie Timmer. Er worden geen belangrijke zichtlijnen van woningen doorsneden door de uitbreidingsplannen.

Aan de noordzijde gaat een gedeelte van het bouwvlak eraf. Dit is positief voor de bewoners ertegen over en voor het aanzicht vanaf de Stenenkamerseweg.

Uitgangspunt is om het aanzicht vanaf de Henslare te verbeteren, door een net kantoor pand met een goede uitstraling en groen inkleding hiervan. Hiervoor zal de heer Timmer nog een groenplan laten opstellen.

Ecologie

De locatie kent geen bijzondere natuurwaarden. De uitbreiding aan de westzijde is de afgelopen jaren in de praktijk reeds in gebruik geweest voor het bedrijf. Aan de oostzijde wordt het bedrijf uitgebreid op het huidige Broeksteegje. Hier zijn geen natuurwaarden aanwezig, dit heeft een verkeersfunctie. De omlegging van het Broeksteegje naar het oosten toe zal uitgevoerd worden door de gemeente. Er zal gewerkt worden met inachtneming van de Flora en Fauna wet (afhankelijk van het seizoen dient bijvoorbeeld controle plaats te vinden op broedende vogels). Naar verwachting zijn hier geen beschermde soorten aanwezig, het weiland zit ingeklemd tussen de Henslare, het Broeksteegje en er zijn de nodige woningen en bedrijven in de buurt. Voor de omlegging van het Broeksteegje dienen een paar bomen weggehaald te worden. Het gaat om relatief kleine, jonge bomen waar geen kapvergunningplicht voor geldt. Er is wel een melding hiervoor gedaan en de bomen zullen in de directe omgeving teruggeplaatst worden.

Milieu

Het bedrijf komt door de uitbreiding niet dicht bij woningen te liggen (behalve een klein stukje dicht bij de woningen in Bijsteren maar deze afstand blijft ruim voldoende, meer dan 150 meter). Het bedrijf dient voor de uitbreiding en herinrichting wel een nieuwe melding te doen.

Verkeer

Het Broeksteegje heeft geen doorgaande functie, het weggetje dient alleen ter ontsluiting van het bouwbedrijf en het agrarisch bedrijf Broeksteegje 2. Er worden dus geen belangen van

derden geschaad door de omlegging. Ook verkeerskundig is de omlegging (van een aantal meters) geen probleem.

Hoogspanning

In het oosten van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding (150 kV). In de strook hieromheen mag geen bebouwing geplaatst worden. Dit zal ook niet gebeuren, de bouw van het kantoor vindt plaats buiten de zone van de hoogspanningsleiding.

Door werkzaamheden in de buurt van de hoogspanningsleiding kan ook risico ontstaan. Bij de bouw- en graafwerkzaamheden dient hier rekening mee gehouden te worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden voor het omleggen van het Broeksteegje zal een actuele KLIC melding en een uitvoeringsmelding aan de beheerder worden gedaan.

Gasleiding

In het noorden en oosten van het plangebied loopt een gasleiding. In de strook hieromheen mag geen bebouwing geplaatst worden. Dit zal ook niet gebeuren, de bouw van het kantoor vindt plaats buiten de zone van de gasleiding.

Door werkzaamheden in de buurt van de gasleiding kan ook risico ontstaan. Bij de bouw- en graafwerkzaamheden dient hier rekening mee gehouden te worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden voor het omleggen van het Broeksteegje zal een actuele KLIC melding en een uitvoeringsmelding aan de beheerder worden gedaan.

Water

Langs het Broeksteegje loopt een sloot. Deze zal verlegd worden naar de andere kant, er is een sloot nodig voor de afwateringsfunctie. Voor het plan is de digitale watertoets gedaan. Het resultaat is dat er een normale procedure doorlopen dient te worden. Het waterhuishoudkundig belang in dit gebied is dat er leggerwatergangen lopen met beschermingszones. In de legger 2016 is de westelijke sloot een C watergang en de oostelijke sloot een B watergang. In de legger 2017 zijn beide sloten C watergangen. Het plan voor de omlegging van de sloot is reeds in een eerder stadium – tegelijk met andere werkzaamheden rondom de Henslare – toegestuurd aan het Waterschap. Voor de volledigheid zal het ontwerp bestemmingsplan aan het Waterschap toegestuurd worden.

Daarnaast gelden vanuit water de volgende algemene aandachtspunten.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Hiervoor is het van belang dat de juiste (bouw)materialen worden toegepast. Op de website van het Waterschap is een beslissboom te vinden voor het afkoppelen van verhard oppervlak.

Archeologie

Het perceel ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied geldt een onderzoeks- en vergunningplicht voor grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter over een oppervlakte van meer dan 5.000m². Daar is hier geen sprake van. Naar verwachting worden met het plan dus geen archeologische waarden aangetast. Algemeen geldt op grond van de Erfgoedwet wel, dat eventuele vondsten bij graafwerkzaamheden gemeld moeten worden bij de gemeente.

Juridische regeling

Omdat het plangebied grotendeels binnen het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied ligt, is qua systematiek van het bestemmingsplan aangesloten bij de systematiek van dit bestemmingsplan. Voor het bestemmen van de gronden zijn de bestemmingen uit het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied overgenomen waarbij deze zijn afgestemd op de nieuwe ontwikkeling van het plangebied.

- ❖ De agrarische bestemming wordt verruimd zodat hier ook nieuwe wegen aangelegd kunnen worden en niet alleen de bestaande wegen zijn toegestaan. Dit in verband met het omleggen van het Broeksteegje;
- ❖ Binnen de bedrijfsbestemming is een aanduiding 'tuin' opgenomen, om de tuin van de bedrijfswoning in te passen. Binnen de aanduiding 'tuin' is geen opslag of parkeren toegestaan;
- ❖ Voor de bedrijfswoning wordt opgenomen dat een bijgebouw van 100m² is toegestaan. Het gaat om een voormalige agrarische schuur welke vast zit aan de woning en de afgelopen tijd als kantoor voor het bouwbedrijf is gebruikt. Deze zal in de toekomst, na de bouw van het nieuwe kantoor als bijgebouw bij de woning gebruikt worden;
- ❖ Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is bepaald dat de bestaande (vergunde) oppervlakten & hoogten zijn toegestaan. Er is tevens opgenomen dat stellages ten behoeve van opslag bij recht mogen worden gebouwd (binnen het bouwvlak) met een hoogte van maximaal 3 meter. Er geldt een algemene afwijkmogelijkheid voor het toestaan van meer en/of hogere bouwwerken;

- ❖ Bij de afwijkmogelijkheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is verduidelijkt dat de sloopmeters ook vanuit de regio mogen komen.

Daarnaast is de verbeelding voor dit perceel aangepast, in verband met het veranderen en vergroten van de bedrijfsbestemming en het opnemen van een bouwvlak (waarbuiten niet gebouwd mag worden). Op de verbeelding is tevens een vlak aangegeven waar het nieuwe kantoor gebouwd mag worden, met een hogere goot- en nokhoogte.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf februari 2017 zes weken ter inzage. Er kunnen eventueel zienswijzen tegen het plan worden ingediend. De gemeenteraad neemt vervolgens een besluit over de vaststelling van het plan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde plan zes weken ter inzage gelegd. Er kan dan eventueel beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Er spelen geen provinciale belangen. Er is daarom geen vooroverleg met de provincie nodig. Het ontwerpplan wordt voor de volledigheid toegestuurd aan de Waterschap Vallei & Veluwe.

Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in principe om een particulier initiatief waarbij de kosten voor de aanvrager zijn. In dit geval is het Broeksteegje eigendom van de gemeente (openbare weg). De kosten voor de omlegging zijn dan ook voor de gemeente. De aanvrager betaalt hier wel aan mee aan, omdat hij hierdoor meer ruimte krijgt voor zijn bedrijf. Dit wordt privaatrechtelijk geregeld, in het kader van de ruiling van de grond.