

Inleiding

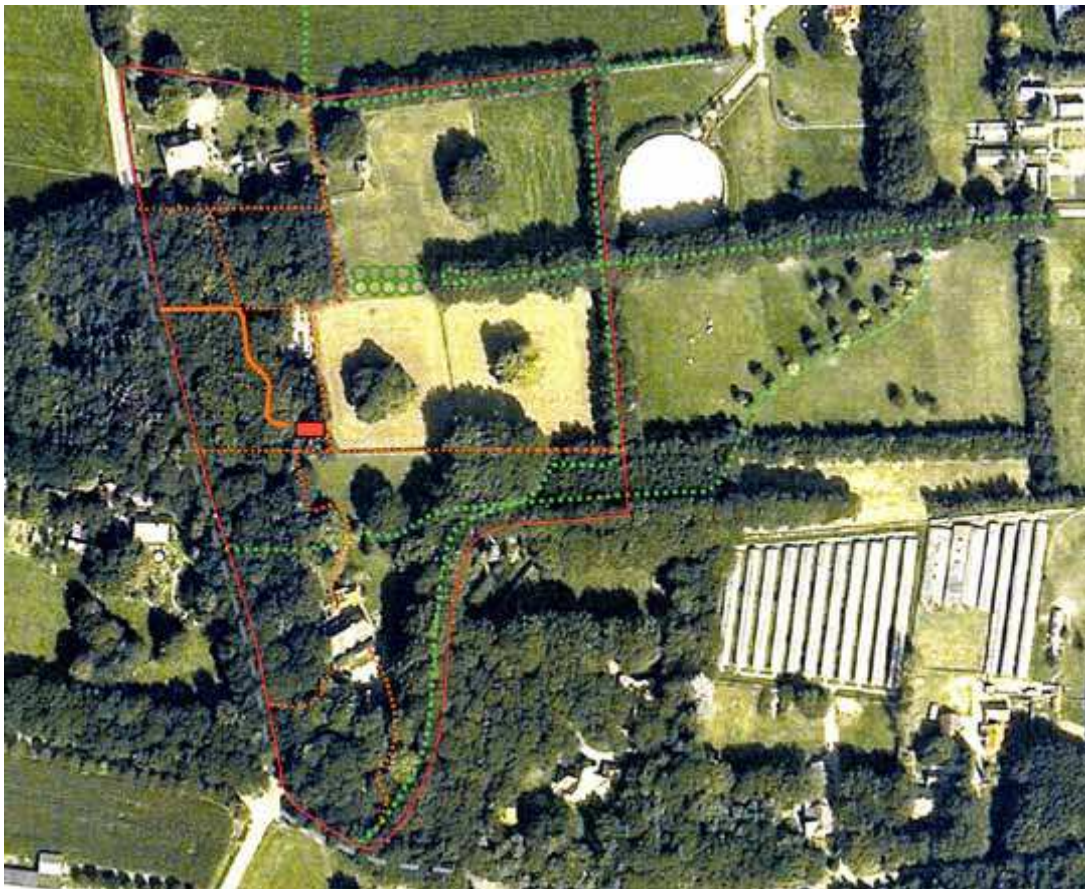
De familie Manrho en de familie Voskuilen hebben een verzoek ingediend voor functieverandering van perceel Stenenkamerseweg 30 om op het perceel Hoge Einderweg 19 een nieuwe woning te bouwen.

Huidige situatie

Op dit moment staat er bij de Stenenkamerseweg 30 1.588 m² aan schuren en 1 woning met bijbehorende bijgebouwen.

Nieuwe situatie

De aanvragers willen alle bedrijfsbebouwing slopen aan de Stenenkamerseweg 30, met uitzondering van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen. Als compensatie van de sloop wordt er aan de Hoge Einderweg 19 een nieuwe woning van 600 m³ gebouwd met een bijgebouw van 50 m². Over de landschappelijke inpassing wordt ingegaan in de paragraaf 'natuur en landschap'.



Hoge Einderweg 19

Ligging van het plangebied

Het perceel Stenenkamerseweg 30 ligt in het landbouwontwikkelingsgebied ten westen van de bebouwde kom. Het perceel is kadestral bekend als L 1785. Het perceel Hoge Einderweg 19 bevindt zich in het rode intensieve zwermgebied ten zuiden van het dorp Putten. Het perceel is kadestral bekend als N 2709.

Bestemmingsplan

Beide percelen bevinden zich binnen het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. De Stenenkamerseweg 30 heeft de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten', de Hoge Einderweg heeft een woonbestemming.

Beleid Regio de Vallei Functieverandering

De verfijnde regionale beleidsinvulling is een verdere uitwerking van de huidige regionale beleidsinvulling en past daardoor binnen de kaders van het Streekplan.

Het realiseren van extra wooneenheden na sloop van gebouwen, verloopt via een stappenplan, waarbij in de eerste plaats hergebruik van bestaande bebouwing aan de orde is. Als dit niet mogelijk is, worden de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw van een woongebouw verkend. Dit kan ter plaatse van de vrijgekomen bebouwing, behalve in landbouwontwikkelingsgebieden. Dan dient er een andere bouwlocatie in het rode intensieve zwermgebied te zijn.

Hergebruik van de bestaande bebouwing is in de Gelderse Vallei eigenlijk niet aan de orde. Dit beleid komt meer vanuit de Achterhoek en Overijssel waar veelal andere typen boerderijen zijn. In de Vallei zijn er vooral varkens- en kippenschuren met een laag dak. Hierdoor vervalt deze stap vaak in het stappenplan, zo ook in dit specifieke geval van de Stenenkamerseweg 30. Hieronder staat een foto van een bijgebouw, welke te laag is voor bewoning, tevens is het niet mogelijk omdat het zich in het landbouwontwikkelingsgebied bevindt.



Stenenkamerseweg 30

Voor vervangende nieuwbouw geldt de volgende staffeling:

Minimaal te slopen	maximale inhoud te
Bebouwing	bouwen woongebouw
» 1.000 m ²	600 m ³
» 2.000 m ²	800 m ³ (met minimaal 2 wooneenheden)
» 3.000 m ²	2 maal 600 m ³

Daarbij gelden verder de volgende voorwaarden:

- De maximale inhoud per wooneenheid is 600 m³.
- Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m².
- Bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 50 m² bijgebouw per wooneenheid worden gebouwd.
- Het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m².
- Bij de beoordeling worden verder de voorwaarden gehanteerd zoals ze zijn benoemd in hoofdstuk 4 van de regionale beleidsinvulling.

Gemeentelijk beleid

De regionale beleidsinvulling functieverandering van de Regio de Vallei wordt in het de herziening van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied overgenomen. Vooruitlopend kan er gewerkt worden met het beleid van de Regio de Vallei.

Kwalitatief woningbouwprogramma

In het KWP is voor Putten een post 'onvoorzien' opgenomen, onder andere voor functieveranderingen. Deze post voorziet ondermeer in middeldure eengezinswoningen en dure eengezinswoningen. Het gaat hier om een toevoeging van 1 dure woning. Hier is ruimte voor binnen het Kwalitatief woningbouwprogramma.

Natuur en landschap

Landschap

Het perceel Hoge Einderweg 19 is gelegen in het buitengebied van Putten ten zuiden van het dorp. Het landschap is een fraai kampenlandschap met boerderijen aan de rand van weides met houtsingels en bospercelen eromheen. Het agrarisch gebruik is verdwenen, de boerderijen zijn woningen geworden, de weides worden nu gebruikt voor het weiden van kleinvee en paarden, er staan verschillende fraaie solitaire bomen in. Het geheel daardoor de sfeer van een landgoed en onlangs heeft het ook officieel de status van NSW-landgoed gekregen. Dat verplicht tot het realiseren van openbaarheid. Over het terrein zullen enkele paden openbaar gemaakt worden zodat iedereen kan genieten van dit landschap. Het beeld van groene kamers met een bosrand daaromheen waarin bebouwing kan staan dient behouden te blijven.

De bestaande erven worden gevormd door twee oude boerderijen met bijgebouwen die verscholen tussen de bomen liggen. Zij zijn verbouwd tot woonhuizen, en verspreid over het landgoed staan bijgebouwen die dienst doen als schuur, stal en tuinhuis. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op een plek tussen de beide bestaande woningen in. Het zal ogen als een

van de bijgebouwen. De oude bebouwing heeft een sterk agrarisch karakter, maar de verbouwingen en de toevoegingen ten behoeve van de nieuwe functie (wonen) hebben de sfeer tot die van een landgoed gemaakt. De overige bebouwing verspreid over het terrein is van verschillende aard, maar steeds in traditionele vorm en met natuurlijke materialen gerealiseerd zodat het past in het landschap. De nieuwe bebouwing moet ook die sfeer blijven uitstralen. Een eenvoudige boswoning die doet denken aan een schuur heeft de voorkeur.

Voorwaarde voor de functieverandering is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Het Geldersch Genootschap heeft een erfinrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is bijgevoegd en ook zodanig aan de bestemmingsplanwijziging gekoppeld. Voor de aanleg van de nieuwe natuur en bosbestemming is door Landschap Beheer Gelderland een plan gemaakt. Dit plan behelst de soorten en de wijze van aanleg van het groen. Er wordt vanwege de nieuwbouw een stuk bosgebied verplaatst binnen het landgoed, er wordt zelfs 75 m² extra aangeplant. Dit plan is ook aan de bestemmingsplanwijziging gekoppeld.

Om zeker te zijn van de realisatie van het inrichtingsplan en de instandhouding hiervan, dient er een privaatrechtelijke overeenkomst te worden gesloten tussen aanvragers en de gemeente Putten. Bij de vaststelling van de bestemmingsplanwijziging door de gemeenteraad is deze bijgevoegd.

Quickscan in het kader van de Flora- en faunawet.

Bureau Waardenburg bv heeft op 19 januari 2011 een quickscan uitgevoerd naar beschermende soorten krachtens de Flora- en faunawet in het plangebied.

Er zijn geen (strikter) beschermende soorten aangetroffen of te verwachten. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden, het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet wordt niet nodig geacht.

Het Natura2000 gebied Veluwe ligt op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de beperkte ingreep (bouwen van een enkele woning) en het tussenliggende landschap (bosschages, grasland, infrastructuur en enkele woningen) worden geen (indirecte) effecten verwacht op de instandhoudingdoelstellingen en/ of soorten waarvoor het Natura2000 gebied Veluwe is aangewezen. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Aanbevelingen

Ten tijde van het veldbezoek zijn geen nesten van broedvogels aangetroffen. Het is echter niet uit te sluiten dat tijdens de daadwerkelijke kap van de bomen er zich inmiddels wel nesten bevinden van broedvogels. Geadviseerd wordt dan ook om het kappen buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit loopt globaal van half maart tot eind augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland kunnen deze uitgevoerd worden indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en/ of beplanting te controleren op nesten.

Tijdens de bouw van het woonhuis kunnen eventuele foeragerende vleermuizen verstoord worden door (bouw)verlichting. Geadviseerd wordt dan ook om de bouwwerkzaamheden overdag uit te voeren zodat eventuele verstoring van vleermuizen tot een minimum wordt beperkt.

Milieu

Vraag

In hoeverre is het milieutechnisch gezien een probleem indien op het perceel Hoge Einderweg 19 een tweede woning wordt gerealiseerd?

Omgeving

Bedrijven in de omgeving:

Matseweg 2 vleeskalveren en kippen

In de huidige vergunning is een geurberekening uitgevoerd, o.a. op de al aanwezige woning op het perceel Hoge Einderweg 19. Op deze woning wordt ruimschoots voldaan aan de geurnorm. De nieuw te bouwen woning ligt ongeveer 50 meter verder weg, dus deze zal het bedrijf aan de Matseweg 2 niet beperken.

Koekamperweg 6 nertsen

De bestaande woning op het perceel Hoge Einderweg 19 zit dichterbij en hierop wordt het bedrijf dus eerder belemmerd dan op de nieuwe woning. Voor nertsen geldt een vaste afstand, afhankelijk van het aantal nertsen.

Koekamperweg 8-10

Hier zit een rietdekkersbedrijf. Op grond van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' dient er een afstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden. De afstand tot de nieuw te bouwen woning bedraagt ongeveer 135 meter.

Geluid

De geluidsnorm wordt gemeten op 50 meter van de inrichtingsgrens van de omliggende bedrijven, of op de dichts bijgelegen woning indien deze zich binnen de 50 meter bevindt. De afstanden tussen de nieuw te bouwen woning en de omliggende bedrijven bedragen meer dan 125 meter. Bovendien geldt voor al deze bedrijven dat er dichterbij andere woningen zijn gelegen. Eventuele uitbreidingen zullen dus eerder door deze woningen worden beperkt dan door de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

Tegen een tweede woning op het perceel Hoge Einderweg 19 zijn milieutechnisch gezien geen bezwaren.

Wet geluidshinder

In het kader van de Wet geluidshinder is er geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woning. Het is gelegen aan een rustige weg (Hoge Einderweg) waardoor er geen grenswaarden worden overschreden.

Wet bodemsanering

Voor de bouw van de nieuwe woning wordt de grond geroerd. Daarom is er bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het verrichte verkennend onderzoek naar een eventuele bodemverontreiniging op de onderzochte locatie aan de Hoge Einderweg, kunnen als volgt worden samengevat:

In de boven- en ondergrondmengmonsters 1 en 2 is geen overschrijding van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwatermonster uit peilbuis 1 is een overschrijding van de streefwaarde aangetroffen met cadmium, nikkel en zink.

Uit de toetsing van de onderzoekshypothese 'niet verdacht' blijkt dat deze vooronderstelling met betrekking tot de analyseresultaten (heel strikt genomen) niet is te handhaven. Bij een overschrijding van de achtergrond- of streefwaarde door een of meerdere parameters is formeel de kwalificatie verdacht van toepassing. In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde aangetroffen met cadmium, nikkel en zink.

De aangetroffen concentraties zijn van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

Archeologie

Het plangebied De Hoge Einderweg 19 ligt aan de meest zuidelijke rand van het historische landbouwareaal van Putten. Op historische kaarten is op de locatie bebouwing aanwezig dat de naam Het Hoge Eind (1850) of het Hoge Huis voerde. De enk van Putten (Puttener enk) is in de Middeleeuwen ontstaan. Door de akkers met potstalmest te bemesten, ontstonden bolle akkers. Potstalmest kwam uit de schaapskooien, alwaar gestoken heideplaggen met schapenmest werd vermengd en eens in de zoveel tijd als dikke, vruchtbare grond over het land werd uitgereden. De bouwvoor kon door de bemesting wel een dikte van 1 meter hebben. Eventuele archeologische vondsten zijn zodoende beschermd tegen bodemroerende activiteiten. De oudste delen van de enk bestonden uit strookverkaveling. Meer naar de randen toe zijn de landbouwpercelen iets groter en vaak omgeven door houtwallen. Verondersteld wordt, dat deze kavels later ontgonnen zijn.

De reliëfkaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) laat zien dat de planlocatie inderdaad op een hoogte ligt. De kadastrale minuut uit 1832 toont dat de locatie met recht het hoge einde is van het grote Puttener landbouwareaal. Aan de Koekamperweg 11 is recentelijk een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij een dikke enkeerdgrond is vastgesteld. Een dergelijke dikke laag wordt ook hier verwacht. De bodemkaart geeft ook aan dat zich hier dikke eerdgronden aanwezig zijn. Even ten noordwesten van de planlocatie zijn diverse vondsten

gedaan (aardewerk, crematieresten) uit prehistorische tijd en Romeinse tijd. Bovenstaande geeft aanleiding om een archeologisch onderzoek uit te voeren op de beoogde woningbouwlocatie. Het onderzoek zal antwoord moeten geven of er archeologische waarden aanwezig zijn. Het onderzoek bestaat uit een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden (uitgraven bouwput). Hiervoor dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden aan de hand waarvan de begeleiding wordt uitgevoerd. Op aanwijzing van de archeoloog van een archeologisch bureau zal een leesbaar, horizontaal vlak aangelegd moeten worden. Vervolgens dienen de archeologen de gelegenheid te krijgen eventueel aanwezige waarden te documenteren. Het is goed hiervoor in de planning van de werkzaamheden minimaal 2 werkdagen te reserveren. Het Programma van Eisen (PvE) is als bijlage bijgevoegd.

Water

Langs of op het perceel Hoge Einderweg 19 lopen geen A- watergangen. De grondwatertrap is VI en VII en daarmee behoorlijk droog. In het directe gebied zijn geen problemen van wateroverlast bekend. Het projectgebied ligt wel in een grondwaterfluctuatie- zone (Veluwe). Binnen het projectgebied (en in de directe omgeving) speelt geen verdroging van natuurgebieden. Ook zijn geen natte natuurgebieden aanwezig. De locatie bevindt zich niet binnen of in de buurt van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Bouwactiviteiten

Bij het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt (geregeld in de bouwverordening). Ook het gebruik van niet-logende bouwmaterialen is belangrijk. Aan deze voorwaarden wordt getoetst bij de bouwvergunning.

Als er dichter dan 5 meter bij een A- watergang wordt gebouwd, dient er een ontheffing van de Keur worden aangevraagd (dit dient bij het Waterschap te worden ingediend).

Hemelwater

Het hemelwater mag niet via de riolering afgevoerd worden, maar moet binnen het plangebied worden geïnfiltreerd of worden hergebruikt. Daarbij is ook het gebruik van niet-logende bouwmaterialen belangrijk. Aan deze voorwaarden worden getoetst bij de bouwvergunning.

De totale oppervlakte bebouwing vermindert sterk door de functieverandering. Er zal meer en betere infiltratie in de bodem plaatsvinden.

Samenvattend heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de oppervlakte- of grondwaterhuishouding van het gebied, eerder een positieve. Het plan heeft geen verdroging tot gevolg, of negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

Bovenstaande waterparagraaf is voor advies aan het Waterschap Veluwe voorgelegd. Zij kunnen hiermee instemmen.

Afweging

Als er geen activiteiten conform het bestemmingsplan aan de Stenenkamerseweg 30 geëxploiteerd kunnen worden, kan het gunstig zijn om te kijken naar andere mogelijkheden. Ruimtelijk gezien wordt er een verbeterslag gemaakt door de sloop van 1.588 m² aan stallen met asbest. Functieverandering naar wonen is acceptabel, de uiteindelijke uitstraling is minder groot, vooral in bebouwd oppervlak.

Wij staan positief tegenover de functieverandering en willen hier graag medewerking aan verlenen. Uiteraard wel onder de voorwaarden die in deze ruimtelijke onderbouwing worden genoemd, onder andere het uitvoeren van het opgestelde landschappelijke inrichtingsplan. De functieverandering voldoet aan de voorwaarden genoemd in de regiovisie functieveranderingen van de Regio de Vallei en het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

De nieuw te bouwen woning mag volgens het beleid niet aan de Stenenkamerseweg 30 gerealiseerd worden. Deze locatie ligt immers in het landbouwontwikkelingsgebied, waar toevoeging van burgerwoningen niet is toegestaan. De reden hiervoor is dat een burgerwoning een belemmering kan zijn voor de agrarische activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied. Dit geldt voor de bestaande bedrijven maar ook voor nieuwvestiging van bedrijven. Als een nieuw te bouwen woning niet op de te saneren locatie gebouwd mag worden, dient er uitgeweken te worden naar de rode intensieve zwermgebieden. Deze gebieden staan in bijlage 'kaart Ontwikkelingsvisie' van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. De onderhavige locatie Hoge Einderweg 19 bevindt zich in het rode intensieve zwermgebied. De nieuw te bouwen woning inclusief de landschappelijke inpassing hiervan, is een meerwaarde voor het NSW- landgoed. Er wordt een gebiedspassend pand gebouwd en er vindt extra aanplant van natuur plaats, plus een verbeterslag in de openbare padenstructuur en waterlopen.

Voor de nieuwbouwplannen worden de volgende maten gehanteerd:

Inhoud woningen

- Nieuwe woning maximaal 600 m³.

Bijgebouwen

- Bij de nieuwe woning maximaal 50 m².

De bestemming aan de Stenenkamerseweg 30 wordt ingeperkt tot de kadastrale grenzen. Het bouwblok wordt hierdoor met tweederde verkleint. De bestemming is 'wonen met agrarische nevenactiviteiten'.

Planbeschrijving

Om aan het verzoek medewerking te kunnen meewerken, moet een bestemmingsplanwijziging procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om deze vast te stellen. Deze toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de functieverandering.

Vooroverleg

De voorgenomen partiële wijziging valt onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent, dat de partiële wijziging niet meer hoeft te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Omdat de voorgenomen partiële planwijziging van lokaal belang is, heeft er evenmin vooroverleg plaats gevonden met de provincie. Door middel van de coördinatieoverleg functieverandering vindt er monitoring plaats vanuit de provincie om overzicht te behouden op dergelijke functieverandering, aangezien het een uitwerking van het Streekplanbeleid is.

Voorschriften

Voor deze bestemmingsplanwijziging gelden de voorschriften van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, met dien verstande dat voor de nieuwbouwplannen de maten gelden zoals genoemd in deze ruimtelijke onderbouwing.

In de bouwvergunning zal expliciet als voorwaarde worden opgenomen dat op het perceel Stenenkamerseweg 30 alle bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden, met uitzondering van de bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing. Tevens dat het perceel conform inrichtingsplan moet worden ingericht.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van dit plan, hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch (grond) aan- of verkopen worden gedaan. Planschade is niet te verwachten. De aanvragers dienen echter wel een planschadeovereenkomst en een groenplanovereenkomst te tekenen.

Bekendmaking

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten behoeve van de functieverandering een partiële wijziging van het bestemmingsplan in procedure te brengen is overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het besluit ruimtelijke ordening op 10 maart 2011 gepubliceerd. Er is geen gelegenheid gegeven voor het indienen van zienswijzen. Dit kan in een latere fase bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage.

Putten, 17 mei 2011