



### **Inleiding**

De heer Bolwijn heeft een verzoek ingediend voor functieverandering voor zijn perceel aan de Nijkerkerstraat 67.

### **Huidige situatie**

Op dit moment exploiteert de heer Bolwijn een boomkwekerij met een totale oppervlakte grond van 4.80.13 hectare en daarop 14.765 m<sup>2</sup> aan opstallen.

### **Nieuwe situatie**

De heer Bolwijn wil alle aanwezige bedrijfsbebouwing slopen en als compensatie van de sloop een drietal nieuwe woningen van 600 m<sup>2</sup> met elk een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup>. Over de landschappelijke inpassing wordt ingegaan in de paragraaf 'natuur en landschap'.



*Nijkerkerstraat 67*

### **Ligging van het plangebied**

Het perceel Nijkerkerstraat 67 ligt ten zuiden van de bebouwde kom nabij de spoorlijn Amersfoort - Zwolle. Het perceel is kadestraal bekend als sectie K nummer 1919, 1935 en deels 1917.

### **Bestemmingsplan**

Het perceel bevindt zich binnen het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. De Nijkerkerstraat 67 heeft de bestemming 'Groot agrarisch bedrijf' met de nadere aanduiding 'Glastuinbouw'. Tevens heeft het oostelijke deel van het perceel de aanduiding 'containerveld t.b.v. sierteelt'.

### **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. In het specifieke geval van de Nijkerkerstraat 67 staan er kassen, waardoor hergebruik sowieso niet aan de orde is.



***Nijkerkerstraat 67***

Voor vervangende nieuwbouw geldt de volgende staffeling:

|                        |                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------|
| Minimaal te slopen     | maximale inhoud te                               |
| Bebouwing              | bouwen woongebouw                                |
| » 1.000 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>3</sup>                               |
| » 2.000 m <sup>2</sup> | 800 m <sup>3</sup> (met minimaal 2 wooneenheden) |
| » 3.000 m <sup>2</sup> | 2 maal 600 m <sup>3</sup>                        |

Daarbij gelden verder de volgende voorwaarden:

- De maximale inhoud per wooneenheid is 600 m<sup>3</sup>.
- Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- Bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bijgebouw per wooneenheid worden gebouwd.
- Het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup>.
- 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 3 dure woningen. Hier is ruimte voor binnen het Kwalitatief woningbouwprogramma.

### **Natuur en landschap**

#### *Landschap*

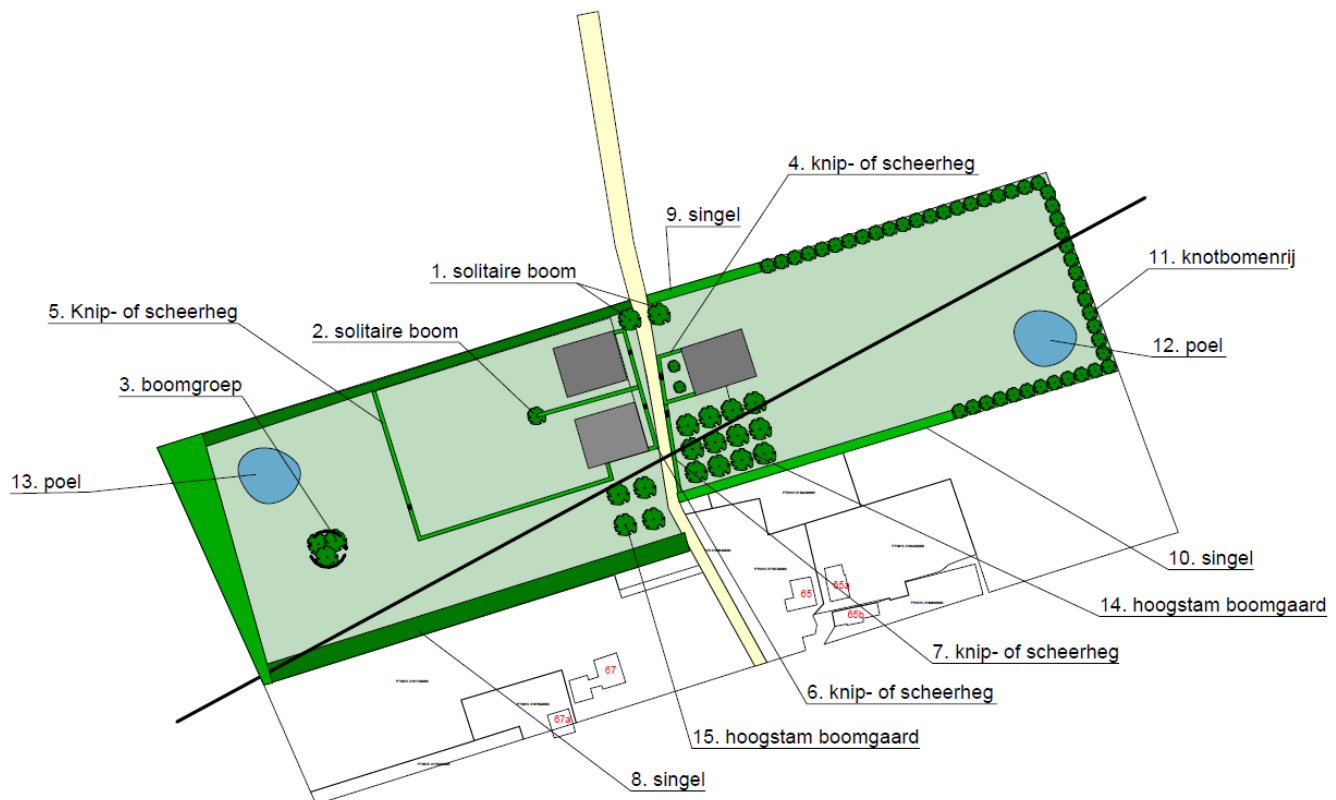
Het totale in te richten perceel is circa 4,8 hectare groot. Het perceel is gelegen in het heideontginninglandschap op de grens met het kampenlandschap. Een grootschalig open landschap. In het verleden bestond dit gebied voornamelijk uit natte heide. Het natuurgebied aan de zuidzijde is daar nog een voorbeeld van. Bij de nieuwe ontwikkelingen kan hier op worden aangesloten.

De huidige situatie staat volledig in het teken van de kwekerij, van een historische erf is hier geen sprake. De westkant van het terrein bestaat uit een groot voorrijterrein, kassen en een kapschuur. Het terrein is voor een groot gedeelte omgeven met coniferen. Deze zullen in de nieuwe situatie plaats maken voor een inheems assortiment. De singel aan de zuidzijde kan voor een deel behouden blijven. Na het schonen van het terrein zal het grootste deel open grasland worden. Door het aanleggen van een aantal nieuwe landschapelementen, het

verwijderen van exoten en het versterken van bestaande elementen, bied deze locatie potentie om het erf en het omliggende landschap verder te versterken.

### LOP

Het inrichtingsplan is afgestemd op het Landschap Ontwikkelings Plan (LOP) van de gemeente Putten. Dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting, waarbij niet alleen is gelet op de inrichting van het erf, maar ook naar de mogelijkheden van het landschap in de directe omgeving te versterken.



Voorwaarde voor de functieverandering is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Voor de aanleg van de nieuwe natuur is door Landschap Beheer Gelderland een plan gemaakt. Dit plan behelst de soorten en de wijze van aanleg van het groen. Het inrichtingsplan omvat onder andere het volgende:

- aanleg 299 meter knip- en scheerheggen;
- aanvullen en verbreden van een bestaande singel over een lengte van 509 meter;
- aanleg 170 meter nieuwe singel;
- aanleg van 275 meter knotbomenrij;
- aanleggen van 2 poelen van elk 400 m<sup>2</sup>;
- aanleggen van 2 hoogstamboomgaarden;
- aanleggen van solitaire bomen.

Hiermee wordt er een behoorlijke investering gedaan in het landschap en haar omgeving.

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.

## **Milieu**

### *Vraagstelling*

Worden omliggende bedrijven belemmerd wanneer op het perceel Nijkerkerstraat 67 (Bolwijn) functieverandering plaatsvindt naar wonen?

### *Overwegingen*

In de omgeving van Nijkerkerstraat 67 zijn de volgende bedrijven gesitueerd:

1. Hellerweg 20 agrarisch bedrijf
2. Broekermolenweg 5 – 7 agrarisch bedrijf
3. Broekermolenweg 3 autosloperij
4. Nijkerkerstraat 61 kalvermelkfabriek.

### *Hellerweg 20 en Broekermolenweg 5 - 7*

Voor de bedrijven Hellerweg 20 en Broekermolenweg 5 – 7 zijn geurberekeningen uitgevoerd met V-stacks vergunning. De geurutstoot van deze bedrijven is gelegd op de hoek van het bouwblok van de bedrijven waarbij uitgegaan is dat de zijden van het bouwblok niet langer dan 120 meter mag zijn. Voor de overige parameters die ingevoerd dienen te worden, is uitgegaan van de vergunde situatie.

Uit de berekeningen blijkt dat de geurcontour van Hellerweg 20 niet over het perceel Nijkerkerstraat 67 komt te liggen.

Uit de berekeningen voor Broekermolenweg 5 – 7 blijkt dat de geurcontour komt te liggen over een gedeelte van het perceel (oostzijde van het perceel). Door meerdere rekenpunten in te voegen langs de randen van het perceel is bepaald welk gedeelte van het perceel niet in aanmerking komt voor woningbouw. Dit heeft geen betrekking op de bouwblokken omdat deze op ruime afstand van deze contour zijn gesitueerd.

### *Broekermolenweg 3*

Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” dient er een afstand aangehouden te worden tussen een autosloperij en een woning van 100 meter. De contour van 100 meter om de autosloperij ligt niet over de locatie Nijkerkerstraat 67.

### *Nijkerkerstraat 61*

Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is de kalvermelkfabriek niet eenduidig toe te kennen aan een rubriek. Wanneer de volgende rubrieken vergeleken worden meelfabriek (productiecapaciteit < 500 ton/uur) en mengvoederfabriek (productiecapaciteit <

100 ton/uur) dient er een afstand van 200 meter aangehouden te worden. De afstand tussen het bouwblok van Nijkerkerstraat 61 en het perceel Nijkerkerstraat 67 is 245 meter.

### *Conclusie*

De geurcontour Broekermolenweg 5 – 7 ligt over het perceel Nijkerkerstraat 67. Binnen deze geurcontour mogen geen woningen gerealiseerd worden omdat deze de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf kunnen belemmeren. Aangezien de bouwblokken op ruime afstand van deze contour zijn gelegen, is er geen bezwaar vanuit geuronderzoek tegen de bestemmingsplanwijziging.

### **Wet geluidshinder**

Op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) moet bij een bestemmingsplanwijziging nagegaan worden of de geluidbelasting voldoet aan de ten hoogste toelaatbare waarde. In dit geval wordt de geluidbelasting op de nieuwe woningen hoofdzakelijk veroorzaakt door het spoor, waarvoor een ten hoogste toelaatbare waarde geldt van 55 dB. Vanwege het wegverkeer geldt een ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB. Indien niet aan deze waarden wordt voldaan moet een hogere waardeprocedure doorlopen worden.

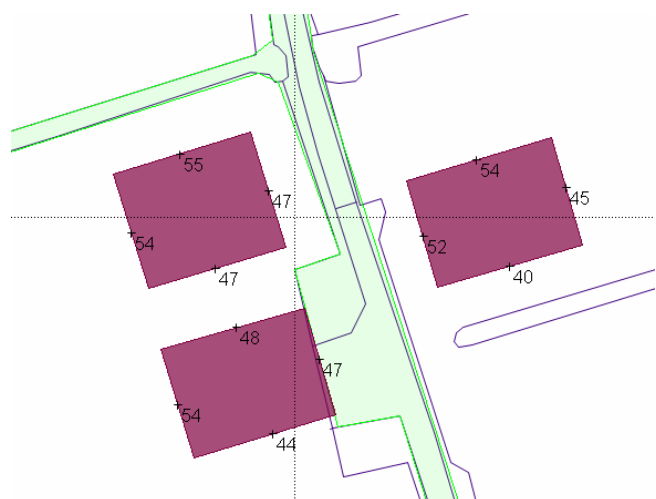
Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van spoorgegevens uit het geluidmodel 'Actieplan geluid' en betreft de prognose GPP (gem. 2006+2007) +1.5 dB – goederen (intensiteit goederen op 0 bakken/uur). De verkeersintensiteit op de Nijkerkerstraat is 10.115 mvt/etmaal en is eveneens gebaseerd op het 'Actieplan geluid'. Voor het omrekenen van de etmaalintensiteit van 2020 naar 2022 is gerekend met een percentage voor autonome groei van 1,5 %.

In onderstaande figuren is de berekende gevelbelasting weergegeven. Het betreft de hoogste belasting per gevel. Voor wegverkeer inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidshinder en voor het spoor inclusief prognosetoeslag van 1,5 dB.

Berekende geluidbelasting weg (dB)



Berekende geluidbelasting spoor (dB)



## Conclusies

- De gevelbelasting veroorzaakt door de Nijkerkerstraat bedraagt maximaal 42 dB (incl. aftrek).
- De gevelbelasting veroorzaakt door het spoor bedraagt maximaal 55dB(incl.prognosetoeslag).
- Er zijn geen hogere waarde nodig om de woningen te kunnen realiseren.

Er zijn geen bezwaren vanuit de Wet Geluidshinder.

## Wet bodemsanering

### Inleiding

Op 11 november 2011 is door Grondvitaal BV een verkennend bodemonderzoek, met het projectnummer 1118197, opgesteld betreffende het perceel aan Nijkerkerstraat 67.

### Uitvoering

De uitvoering van het onderzoek heeft plaatsgevonden conform de NEN 5740 met als hypothese "Verdachte locatie, met bekende plaats van voorkomen". Ter plaatse van de voormalige HBO-tank is een peilbuis en een grondboring geplaatst. Het overige terrein is volgens de strategie onverdacht onderzocht.

### Resultaten

#### *Zintuiglijk*

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging.

#### *Bovengrond*

In de bovengrond (0-0,5 m-mv) is koper boven tussenwaarde aangetroffen. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde en /of detectiegrens gemeten.

Nader onderzoek heeft koper boven interventiewaarde aangetoond. Afperkend onderzoek geeft een geschatte hoeveelheid van 7 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond.

#### *Ondergrond*

In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is koper boven streefwaarde aangetroffen. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde en /of detectiegrens gemeten.

#### *Grondwater*

In het grondwater is barium boven streefwaarde aangetroffen. De overige geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde en /of detectiegrens gemeten

## Conclusie

Gezien de kleine hoeveelheid sterk verontreinigde grond, is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er is geen gebruiksbepanking voor de rest van het perceel.



Er kan een omgevingsvergunning met betrekken tot bouwen worden afgegeven, onder de voorwaarde dat de sterk verontreinigde grond wordt gesaneerd door een erkend saneerder, alvorens met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. De omgevingsvergunning wordt pas van kracht, nadat het saneringsrapport ter goedkeuring aan de gemeente is voorgelegd,

### **Archeologie**

Op grond van de provinciale waardekaart en de IKAW krijgt het plangebied een lage archeologische verwachting toebedeeld. Het kavel waar nu jonge aanplant staat, is zeer vermoedelijk al diep vergraven. Dat gaat zo met boomkwekers. Aan de andere zijde van de toegangsweg staan kassen en hoewel die vaak niet diep gefundeerd zijn, is de verwachting hier geen archeologische waarden aan te treffen. De omvang van de nieuwe bouwwerken zullen waarschijnlijk niet in de buurt komen van de vrijstellingsgrens die de gemeente in de nabije toekomst voor een zone met een lage archeologische verwachting zal vastleggen in de bestemmingsplanvoorschriften. Er is geen archeologisch onderzoek gewenst.

### **Water**

Langs of op het perceel Nijkerkerstraat 67 lopen geen A- watergangen. Wel grenst het plan ten noorden en ten zuiden aan B-watergangen. Ook op B-watergangen is de Keur van toepassing, waarbij geldt dat in de watergang geen werkzaamheden mogen worden verricht. De grondwatertrap is VI en daarmee behoorlijk droog. In het directe gebied zijn geen problemen van wateroverlast bekend. Het projectgebied ligt niet in een grondwaterfluctuatie- zone (Veluwe). Binnen het projectgebied (en in de directe omgeving) speelt verdroging van natuurgebieden. Het plangebied is grenzend aan een Toplijst gebied antiverdroging, daarom bevindt het zich in een beschermingsgebied. Dit betekent dat het extra belangrijk is om de grondwaterstand niet negatief te beïnvloeden en bij de ontwikkeling hier voorzichtig mee om te gaan. 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.

### *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 enorm door de functieverandering. Er zal veel 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**

Het glastuinbouwbedrijf van de heer Bolwijn gaat verhuizen naar een andere gemeente. Hiermee verliest het perceel haar functie. Het is dan ook gunstig om naar andere mogelijkheden te kijken. Ruimtelijk gezien wordt er een verbeterslag gemaakt door de sloop van 14.365 m<sup>2</sup> kassen en 400 m<sup>2</sup> aan gebouwen. Functieverandering naar wonen is acceptabel, de uiteindelijke uitstraling is minder groot, vooral in bebouwd oppervlak.

Aangezien het hier een glastuinbouwbedrijf betreft is maatwerk aan de orde. De eerder genoemde staffeling is namelijk niet toepasbaar bij glastuinbouw. Glastuinbouw is demontabel en overal te herplaatsen of te verkopen. Daarom staat 1 m<sup>2</sup> kas niet gelijk aan 1 m<sup>2</sup> bijgebouw. In de regio is het een aantal keren voorgekomen dat een glastuinbouwbedrijf functieverandering aanvraagt. Er is naar verschillende regio's en Brabant gekeken hoe daar word omgegaan met glastuinbouw en functieverandering. Op basis daarvan is in de regio de Vallei afgesproken om de factor 3 toe te passen. In het geval van de Nijkerkerstraat 67 betekent dat 14.365 m<sup>2</sup> aan kassen gelijk staat aan 4.788 m<sup>2</sup> aan bebouwing ( $14.365 / 3 = 4.788$ ).  $4.788 \text{ m}^2 + 400 \text{ m}^2$  reeds aanwezige bebouwing = 5.188 m<sup>2</sup> te slopen bebouwing. Het maximum van het bestaand beleid gaat tot 3.000 m<sup>2</sup>, wat staat voor 2 vrijstaande woningen van 600 m<sup>3</sup>. Op dit perceel wordt ruimschoots meer gesloopt. Dit rechtvaardigt maatwerk voor 3 vrijstaande woningen. Maatwerk ten opzichte van regulier houdt in dit geval in toevoeging van 1 extra woning.

Volgens de regeling functieverandering mag bij de huidige woning maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen blijven staan. In dit geval is de bedrijfswoning niet in eigendom van de heer Bolwijn. Deze bedrijfswoning krijgt conform het beleid ook een woonbestemming met behoudt van rechten inzake de bijgebouwen (150 m<sup>2</sup>).

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 functieverandering van de Regio de Vallei en het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

Voor de nieuwbouwplannen worden de volgende maten gehanteerd:

#### *Inhoud woningen*

- Nieuwe woning maximaal 600 m<sup>3</sup>.

### *Bijgebouwen*

- Bij de nieuwe woningen maximaal 50 m<sup>2</sup> per woning.

### **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.

### **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 aanvrager dient echter wel een planschadeovereenkomst en een groenplanovereenkomst te tekenen.

### **Bekendmaking**

Het besluit van de gemeenteraad om ten behoeve van de functieverandering een partiële wijziging van het bestemmingsplan vast te stellen, ligt zes weken vastgesteld te inzage op het gemeentehuis en op internet.

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tegen het plan 2 zienswijzen ingediend, door Prorail en de Gasunie. Beiden zijn gegrond verklaard en verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding.

Putten, 20 juli 2012