Bestemmingsplan Nijkerkerstraat 32a

gemeente
putten

BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Nijkerkerstraat 32a

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

8 mei 2012
Projectnummer 193.00.03.10.11

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	7
1.1	opbouw van de toelichting	7
2	**Planbeschrijving**	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	9
3	**Beleid**	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	**Juridische vormgeving**	13
5	**Uitvoerings-aspecten**	15
5.1	Externe veiligheid	15
5.2	Geur	15
5.3	Water	16
5.4	Geluidhinder	17
5.5	Luchtkwaliteit	17
5.6	Archeologie	18
5.7	Ecologie	19
5.8	Conclusie	20
6	**Uitvoerbaarheid**	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft de herziening van het geldende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' voor wat betreft het perceel Nijkerkerstraat 32a. Op het perceel staan een losse bedrijfswoning en stallen. Na sloop van de stallen zal het perceel een functieverandering ondergaan en zal opslag in een loods toegestaan worden.

Het voormalig agrarische perceel is niet meer als zodanig in gebruik, dit bestemmingsplan voorziet in een functie verandering naar bedrijvigheid in de vorm van opslag.

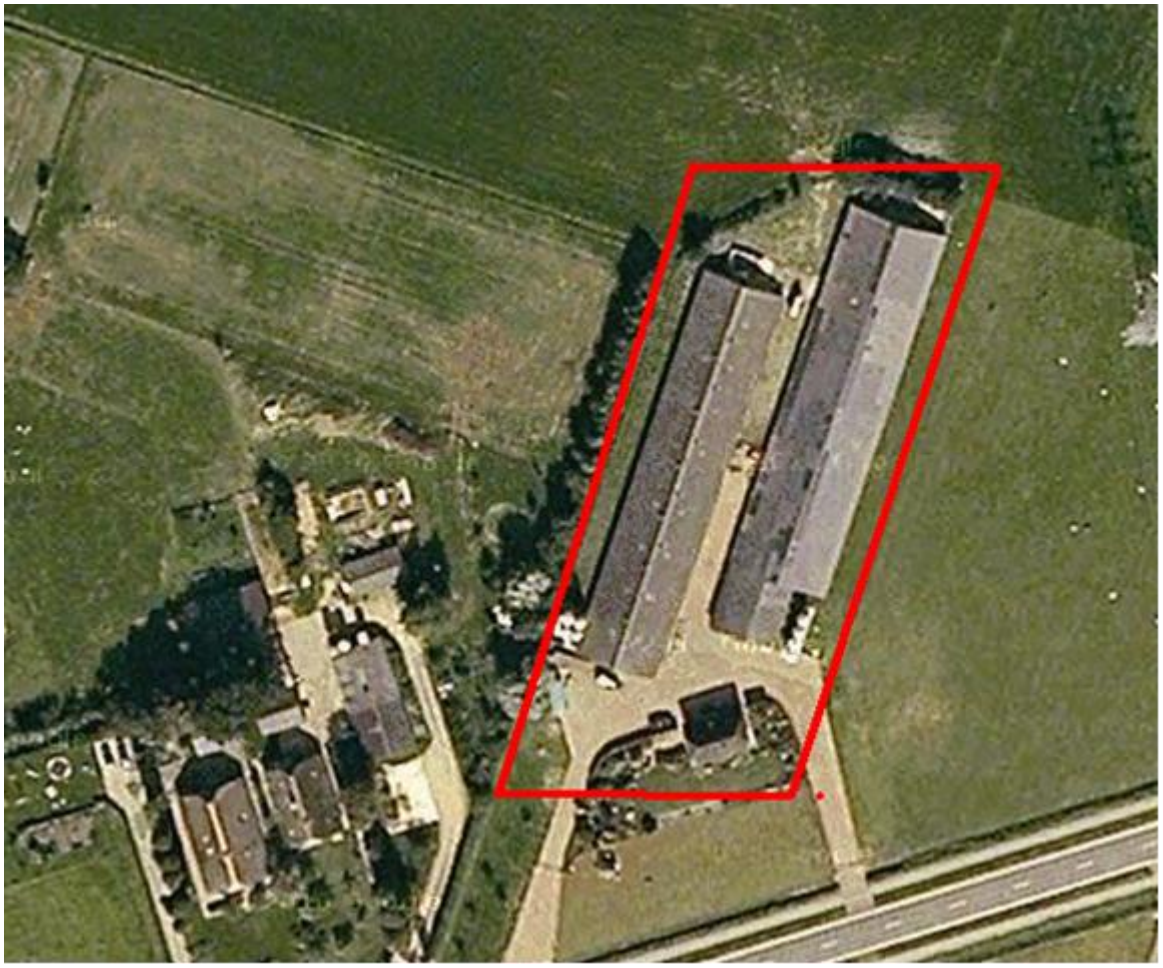
1.1 opbouw van de toelichting

Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de bestaande situatie, de geldende bestemmingsplannen en de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 volgt de juridische uitwerking van het plan. De potentiële belemmeringen (uitvoeringsaspecten), zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid, komen in hoofdstuk 5 aan bod. Tenslotte zullen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde komen.

Planbeschrijving 2

2.1
Huidige situatie

Op het perceel staan een bedrijfswoning en voormalige agrarische stallen.



Figuur 1: locatie

2.2
Nieuwe situatie

Na sloop van de stallen zal het perceel een functieverandering ondergaan en zal opslag in een loods worden toegestaan.

Beleid 3

In dit hoofdstuk komen het beleid van de provincie en van de gemeente aan de orde, voor zover dat relevant is voor het bestemmingsplan.

3.1 Provinciaal beleid

In het Reconstructieplan Gelderse Vallei is aangegeven (blz. 112) dat het beleid voor functieverandering, zoals dat door de provincie Utrecht is overgenomen, 'als gedragen gebiedsstandpunt zwaar in de afweging zal worden meegenomen'.
Functieverandering in concentratiegebieden intensieve teelten is mogelijk mits de nieuwe functie de (potentiële) uitbreidingsruimte van de bestaande veehouderijbedrijven niet belemmert. In de extensiveringsgebieden geeft het functieveranderingsbeleid de gewenste afwaartse beweging van de vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen vorm.
Het beleid in de verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen.
Uit het reconstructieplan 'Gelderse Vallei/Utrecht-Oost' blijkt dat Functieverandering één van de drijfveren is, die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Functieverandering kan zich ook voordoen bij al aanwezige niet-agrarische bebouwing, mits de nieuwe bestemming geen zwaardere belasting voor het gebied met zich meebrengt. Uitgangspunt van de beide provincies is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet. In dit reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie.

in de Ruimtelijke Verordening Gelderland staat dat slechts een beperkt deel van verstedelijking buiten voornoemde gebieden kan plaatsvinden. Naast functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing, bebouwing voor recreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit worden verstaan, kan het ook gaan om functieverandering bij vrijkomende agrarische gebouwen, herbestemming van kazernegebouwen of gebouwen van zorginstellingen en de oprichting van nieuwe landgoederen.

3.2
Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' gaat men in op functieverandering. Met name als gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw, zal sprake zijn van een toenemend aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Voor een deel is dit een sluipend proces. Immers, betrokkenen zoeken naar een nieuwe economische invulling van vrijkomende agrarische schuren, of gaan nieuwe niet-agrarische nevenactiviteiten ondernemen ter verbetering van de inkomenssituatie. De omschakeling is een proces dat mede in het kader van het provinciaal (streekplan) en regionale beleid (Reconstructieplannen) wordt gestimuleerd.
Op grond van de in dit plan opgenomen mogelijkheden voor functieverandering kan, onder strikte voorwaarden, worden meegewerkt aan de vestiging van kleinschalige niet-agrarische (neven)activiteiten in het buitengebied.

De voorgestane ontwikkeling past ruimtelijk en functioneel binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Onder andere doordat er een nieuwe invulling wordt gegeven aan vrijkomende agrarische schuren.

Op grond van het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost en het bestemmingsplan Westelijk buitengebied geldt voor functieverandering van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf het volgende: dat dat mogelijk is indien er in verband met de ontstening van het buitengebied bebouwing verwijderd wordt.

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m²	Dezelfde oppervlakte	Tweemaal zoveel
501 – 750 m²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751 – 1000 m²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

Door 1709 m² van de bestaande bebouwing te slopen kan er 986 m² bedrijfsbebouwing met een nieuwe bestemming gerealiseerd worden. Er geldt namelijk een gestaffelde sloopregeling voor de vrijkomende bebouwing.
De agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Nijkerkerstraat 32a is 2695m² groot. Dat betekent dus het volgende:

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m²	500 m² (1 x 500)	1000 m² (2 x 500)
(+ 250) 501 – 750 m²	500 m² (2 x 250)	750 m² (3 x 250)
(+ 236,25)751 – 1000 m²	708,75 m² (3 x 236,25)	945 m² (4 x 236,25)
Totaal 986,25 m²	**1.708,25 m²**	**2.695 m²**

Daarnaast geldt er nog een aantal andere voorwaarden om voor functieverandering in aanmerking te kunnen komen. Zo moet er een dergelijke landschappelijke inpassing worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan geeft aan dat de goothoogte maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 8 m mag bedragen.

4 Juridische vormgeving

Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de functieverandering aan de Nijkerkerstraat 32a. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure uit deze wet is gevolgd. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

De regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Artikel 3 gaat in op de bestemming 'Agrarisch' en artikel 4 gaat over de bestemming 'Bedrijf'.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is in artikel 5 de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro. In artikel 6 staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de planregels. Artikel 7 gaat over de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 en zijn artikel 8 en 9.

5 Uitvoerings-aspecten

Hieronder wordt ingegaan op verschillende uitvoerbaarheidsaspecten.

5.1 Externe veiligheid

Op ongeveer 170 m afstand bevindt zich een buisleiding van de Gasunie. Dit is voldoende ver weg dat het geen problemen oplevert voor het plangebied.

5.2 Geur

De opslaglocatie bevindt zich binnen de 50 m zone waarbinnen geen geurgevoelige objecten gerealiseerd mogen worden zoals woningen/kantoor.
Het vestigen van bedrijven waar geen sprake is van menselijk verblijf is mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijven waar geen werkplaatsen of kantoren zijn, waardoor het niet te verwachten is dat er gedurende werktijden permanent iemand in het bedrijfsgebouw aanwezig is.

Figuur 2 Geurkader

5.3 Water

Het bebouwd oppervlak op het perceel neemt af, er worden geen sloten gedempt of veranderd. Het plan heeft geen gevolgen voor het oppervlaktewater- of de grondwaterhuishouding

Wet bodembescherming

De resultaten van het verrichte verkennende onderzoek door Grondvitaal BV te Putten naar een eventuele bodemverontreiniging op de onderzochte locatie aan de Nijkerkerstraat 32a te Putten, kunnen als volgt worden samengevat:

- In de boven- en ondergrond mengmonsters 1, 2 en 3 zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen.
- In het grondwatermonster uit peilbuis 1 is een overschrijding van de streefwaarde aangetroffen met barium1.

Asbest: Tijdens de terreininspectie en de monstername van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Uit de toetsing van de onderzoekshypothese 'niet verdacht' blijkt dat deze hypothese door de analyseresultaten van de grond- en de grondwatermonsters vrijwel geheel wordt bevestigd. Hoewel in het grondwatermonster een lichte

overschrijding van de streefwaarde is aangetroffen met barium1, is geen aanleiding gevonden om te veronderstellen dat de aangetroffen concentratie barium door menselijk toedoen is ontstaan. De aangetroffen concentratie geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. In de vaste bodem zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetroffen.

5.4
Geluidhinder

Bij agrarische bedrijven liggen de meetpunten conform de geluidsnota van de gemeente Putten op 50 m vanaf de inrichtingsgrens. Op deze punten moet dus worden voldaan aan de geluidsnormen. Gezien het feit dat het hier gaat om een functieverandering van stallen naar opslag, zal er geen toename in het geluidsniveau ontstaan. De bestaande bedrijfswoning blijft op de huidige locatie gehandhaafd, hierin vindt geen verandering plaats en kan dan ook gezien worden als bestaande situatie.

Milieuzonering
Het vestigen van bedrijven waar geen sprake is van menselijk verblijf, is mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijven waar geen werkplaatsen of kantoren zijn, waardoor het niet te verwachten is dat er gedurende werktijden permanent iemand in het bedrijfsgebouw aanwezig is.

Afhankelijk van het soort bedrijf dient er volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' rekening te worden gehouden met de richtafstand t.o.v. de woning Nijkerkerstraat 34-34a. Voor de voor de hand liggende bedrijven (zoals timmerbedrijven en metaalhandel) bedraagt deze afstand meestal 30 of 50 m.

5.5
Luchtkwaliteit

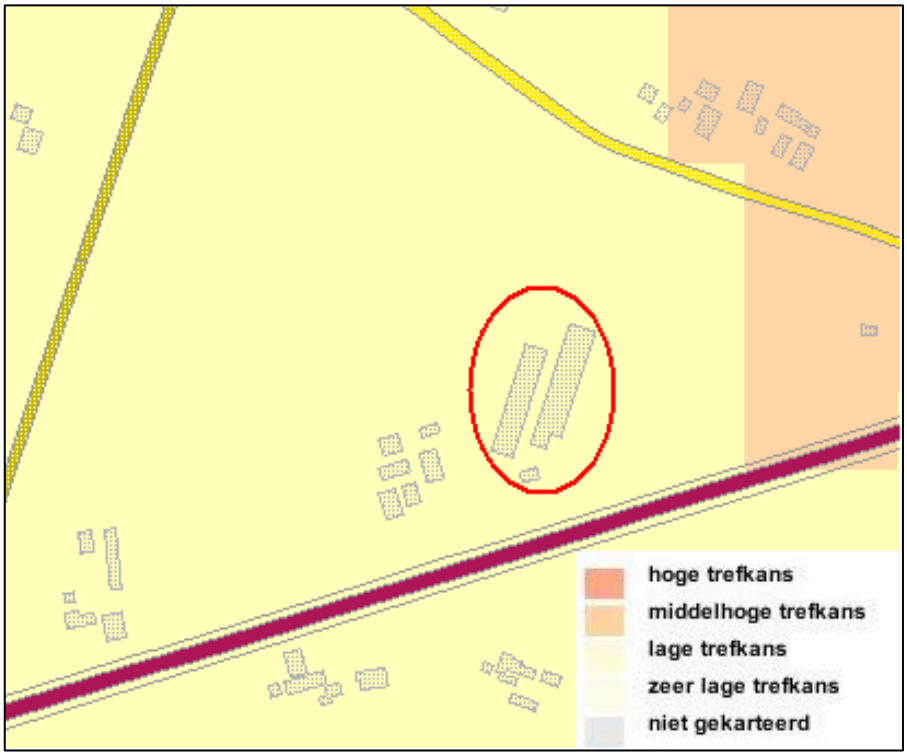
Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.
De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma, een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Pg/m^3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.
De verwachting is dat met deze functieverandering het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Het plan zal dan ook effect hebben op de luchtkwaliteit.

5.6
Archeologie

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.
Via het KICH en het datahotel van de provincie Gelderland is er gekeken naar de locatie en, zoals te zien is, is er een lage trefkans op archeologische waarden.



Figuur 3: trefkans archeologische waarden

Er is dus geen verder archeologisch onderzoek nodig voor het perceel.

5.7
Ecologie

In opdracht van de Gemeente Putten heeft EcoGroen Advies BV een quickscan natuurtoets uitgevoerd in verband met de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden aan de Nijkerkerstraat 32a, te Putten. Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 17 januari 2012 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Soortenonderzoek

Aangetroffen en te verwachten soorten

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten.
- Er wordt geen schade aan vaste verblijfplaatsen, vlieg- en/of jachtroutes en foerageergebieden van vleermuizen verwacht.
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht.
- Van de jaarrond beschermde broedvogel Huismus zijn circa 4 paartjes te verwachten in de te slopen schuren. Daarnaast zijn diverse algemene broedvogels in bebouwing, bos en struweel aanwezig en te verwachten.
- Overwintering van algemene en laag beschermde amfibieën als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander is te verwachten in de sloot. Overwintering van strikt beschermde amfibiesoorten is niet te verwachten in het plangebied.
- Reptielen, beschermde vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen Flora- en faunawet

- Als gevolg van de sloop van de schuren zal broedgelegenheid voor maximaal 4 paartjes huismus verdwijnen. Uit een omgevingscheck is gebleken dat voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. Om de functionaliteit van het leefgebied te bewaren en schade aan individuen te voorkomen, dienen de nestlocaties buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met augustus) te worden verwijderd of dient een veldbezoek uitgevoerd te worden, waaruit blijkt dat geen broedende vogels of nesten met jongen meer aanwezig zijn. Wanneer deze maatregelen in acht worden genomen, dan is het aanvragen van ontheffing Flora- en faunawet niet nood-

zakelijk voor huismus. Zekerheidshalve wordt het wel aanbevolen om in de nieuwe loods nestgelegenheid te creëren voor huismus.

- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen, dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten, geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De meest nabij gelegen gebieden vallend onder de Natuurbeschermingswet zijn Natura 2000-gebied Veluwe, Arkemheen en Veluwerandmeren, allen gelegen op een afstand van circa 3 km van het plangebied. Gezien de tussenliggende afstand en de aard van de beoogde ingreep, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen plannen geen effecten zullen hebben op de instandhoudingsdoelen van de genoemde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt op ruim 1,3 km van de Ecologische Hoofdstructuur.
Vanwege de afstand van het plangebied tot het EHS-gebied en de aard van de ingreep kan aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van EHS-gebieden worden uitgesloten.

5.8
Conclusie

Er zijn geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid in de weg staan mits de aanbevelingen ten aanzien van huismus in acht worden genomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond is aangekocht door de gemeente, de eventuele kosten worden doorberekend bij de grondverkoop.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 maart tot 26 april 2012 ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Voorliggend bestemmingsplan is vastgesteld conform het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.