



gemeente
putten

Ontwerp Wijzigingsplan Knapzaksteeg 15



Toelichting

Inleiding

De heer Van de Kamp heeft een verzoek ingediend voor het aanpassen van de bestemming van het perceel Knapzaksteeg 15. Het plan is om hier de volgende dieren te gaan houden:

- 5 zoogkoeien;
- 31 stuks vrouwelijk jongvee;
- 100 fokschapen.

Qua omvang zit het dierenaantal op de grens van hobbymatig (semi-bedrijfsmatig) en bedrijfsmatig. Het is echter niet wenselijk om aan het perceel een agrarische bedrijfsbestemming toe te kennen, dit past niet binnen het ruimtelijke beleid. Dit is ook niet het verzoek. Het verzoek is om de bestemming aan te passen van de woonbestemming naar een bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten.



Bestemmingsplan en ruimtelijk beleid

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied en heeft een woonbestemming. In het bestemmingsplan is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de woonbestemming naar een bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden worden hieronder genoemd, waarbij per voorwaarde wordt aangegeven of het verzoek er aan voldoet:

- a. Niet toegestaan in bepaalde gebieden.
Beoordeling: dit perceel ligt niet in de genoemde gebieden;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 650m².

Beoordeling: de totale oppervlakte bebouwing is circa 500m². Hier wordt dus aan voldaan. Er wordt overigens (nog) niet nieuw gebouwd ten behoeve van de functie, de nieuwe activiteiten vinden plaats in bestaande bebouwing;

- c. Vergroting naar 650m² is niet toegestaan als in het verleden de woning is vergroot door sloop van bebouwing op het perceel.

Beoordeling: dat is hier niet het geval;

- d. De agrarische nevenactiviteit heeft een omvang van minimaal 3 tot maximaal 16 NGE.

Beoordeling: als de aangevraagde dieren gehouden worden, dan is de omvang 16,8

NGE. Een bedrijfsbestemming toekennen aan het perceel is echter niet wenselijk.

Ruimtelijk heeft deze bestemming veel minder impact, en daarom de voorkeur. Het perceel heeft nog iets ontwikkelingsruimte; de oppervlakte bebouwing mag binnen de nieuwe bestemming nog toenemen tot 650m²;

- e. Het mag niet gaan om nevenactiviteiten in de vorm van intensieve veehouderij.

Beoordeling: er worden schapen en melkvee gehouden, er is geen sprake van intensieve veehouderij activiteiten.

- f. De ontwikkeling dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn.

Beoordeling: de milieu beoordeling is weergegeven in de paragraaf Milieu. Het plan is acceptabel. Het perceel ligt op (ruim) voldoende afstand van woningen van derden.

Conclusie is dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden. Vergeleken met de huidige bestemming heeft de nieuwe bestemming voor de eigenaar het voordeel dat hij:

1. formeel de agrarische nevenactiviteiten in de gewenste omvang op het perceel (inclusief bebouwing) mag uitoefenen en
2. bij eventuele toekomstige vernieuwing of vervanging van de bebouwing één op één mag vervangen, in plaats van dat hij een gedeelte moet slopen. Voorwaarde is dan natuurlijk wel dat ook de nieuwe bebouwing voor de agrarische nevenactiviteiten moet worden gebruikt.

Milieu

Gezien het aantal te houden dieren is er sprake van een type B inrichting en dient er een melding op grond van het Activiteitenbesluit te worden ingediend. Omdat er tussen de 51 en 2.000 schapen worden gehouden, dient er tevens een omgevingsvergunning onderdeel omgevingsvergunning beperkte milieutoets te worden aangevraagd.

Ammoniak

Het is verboden een inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden op te richten indien een dierenverblijf is gelegen in een zeer kwetsbaar gebied, dan wel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied. De Knapzaksteeg 15 ligt op een afstand van meer dan 250 meter van het dichtst bijgelegen zeer kwetsbaar gebied. Dit levert dus geen problemen op.

Geur

Dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld

De geurgevoelige objecten in de omgeving van de Knapzaksteeg 15 zijn gelegen in het buitengebied in een concentratiegebied. Er geldt derhalve een norm van 14,0 OUE/m³.

Het aantal te houden dieren heeft betrekking op een geurbelasting van 780 OUE/s. De geurbelasting op de geurgevoelige objecten is berekend met behulp van V-stacks vergunning. Uit de geurberekening blijkt dat de geurbelasting ruim onder de norm van 14,0 OUE/m³ uitkomt. Hiermee wordt ruimschoots aan de geurnorm voldaan.

Binnen een afstand van 50 meter zijn geen geurgevoelige objecten aanwezig die behoren bij een andere veehouderij.

Dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld

Voor zoogkoeien en vrouwelijk jongvee zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Voor deze dieren geldt een vaste afstand tot een geurgevoelig object. Deze afstanden zijn:

- binnen de bebouwde kom : 100 meter;
- buiten de bebouwde kom : 50 meter.

Binnen deze afstanden zijn geen geurgevoelige objecten aanwezig.

Afstanden tussen buitenzijde dierenverblijven en gevoelige objecten

De afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en een gevoelig object dient minimaal als volgt te bedragen:

- binnen de bebouwde kom : 50 meter;
- buiten de bebouwde kom : 25 meter.

Hier wordt aan voldaan.

Bodem, geluid en externe veiligheid

Er zijn geen onderzoeken nodig en er zijn geen belemmeringen te verwachten m.b.t. deze aspecten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er geen belemmeringen te verwachten bij het wijzigen van de bestemming van de Knapzaksteeg 15 van wonen naar wonen met agrarische nevenactiviteiten. Het aangevraagde aantal dieren kan worden gehouden. Wel dient er een melding op grond van het Activiteitenbesluit te worden ingediend en dient er een omgevingsvergunning onderdeel omgevingsvergunning beperkte milieutoets te worden aangevraagd.

Ecologie

Er spelen geen ecologische belangen; er is geen sprake van bouw- of sloopactiviteiten.

Landschap

Rondom de bebouwing staan houtsingels. Hierdoor is het zicht op de bebouwing minimaal en is het perceel landschappelijk reeds goed ingepast.



Water

Het perceel grenst niet direct aan een belangrijke watergang. Er spelen geen waterhuishoudkundige belangen, er is geen sprake van bouwactiviteiten. Ten opzichte van de huidige oppervlakte bebouwing is er geen sprake van veel meer bouw mogelijkheden (met afwijking hooguit circa 150m² extra toe te voegen)

Verkeer

De nieuwe functie zal wellicht iets meer verkeer aantrekken (veetransport, diervoeder, mest) maar dit is niet noemenswaardig. Het gaat niet om een agrarisch bedrijf. Het perceel ligt in landelijk gebied en is op zich goed ontsloten.

Archeologie

Het perceel heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Dit is geen hoge verwachtingswaarde. Eventuele archeologische waarden spelen binnen deze bestemming pas bij een oppervlakte van bouwwerken boven de 5.000m². Daar is hier geen sprake van.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp plan ligt vanaf 31 maart 2016 zes weken ter inzage. Er kunnen eventueel zienswijzen over het plan ingediend worden.

Vooroverleg

Er is geen vooroverleg gevoerd over dit plan, omdat er geen rijks-, provinciale of waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn.

Economische uitvoerbaarheid

Er hoeven door de gemeente geen aankopen gedaan te worden of voorzieningen getroffen te worden. Er zijn geen relevante financiële aspecten bij deze wijziging.

Putten, maart 2016

Knapzaksteeg 15

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Toepassingsregel	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Wonen	6
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	7
Hoofdstuk 3	Slotregel	8
Artikel 5	Slotregel	8

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Knapzaksteeg 15, met identificatienummer
NL.IMRO.0273.WPBGKnapzaksteeg15-ON01 van de gemeente Putten;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Artikel 2 Toepassingsregel

Dit wijzigingsplan ziet alleen op een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten, zoals vastgesteld op 3 juli 2014.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De regels van de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

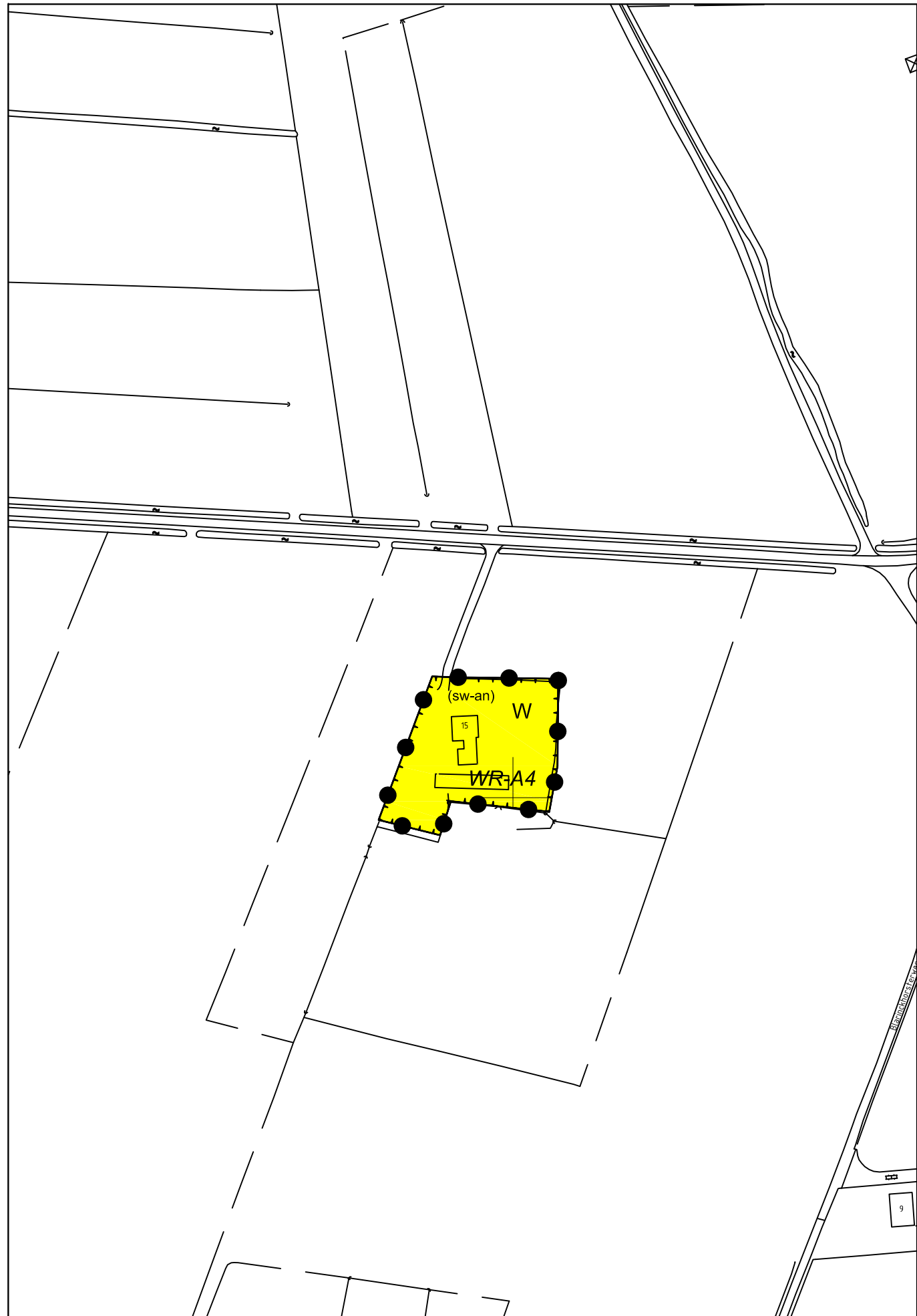
De regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Slotregel**Artikel 5 Slotregel**

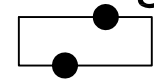
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het wijzigingsplan Knapzaksteeg 15
van de gemeente Putten.**

Behorende bij het besluit van 2016



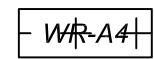
Plangebied

 Knapzaksteeg 15

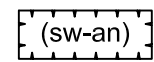
Enkelbestemmingen

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

 specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit

Gemeente Putten

Knapzaksteeg 15

Wijzigingsplan



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl

project	20150887_4		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	31-03-2016
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	17-03-2016
idn	NL.IMRO.0273.WPBGKnapzaksteeg15-ON01		