



gemeente
putten

Binnenplans wijzigingsplan Voordijk 3





Inhoudsopgave

Toelichting	4
Inleiding.....	4
Bestemmingsplan	4
Huidige situatie	4
Nieuwe situatie.....	4
Ruimtelijke afweging	5
Landschappelijke inpassing.....	5
Milieu.....	6
Water	6
Archeologie	7
Planbeschrijving.....	7
Economische uitvoerbaarheid	7
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
Regels	9

Toelichting

Inleiding

Exitus Bedrijfsontwikkeling heeft namens de Voordijk B.V. een verzoek ingediend voor het bouwen van 2 nieuwe veehallen op het agrarisch bedrijf Voordijk 3. De uitbreiding is nodig om te kunnen voldoen aan eisen van dierenwelzijn. Er komen ten opzichte van de vergunde situatie geen extra dieren bij.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied en heeft een agrarische bestemming, met een bouwvlak voor een groot agrarisch bedrijf. Het perceel heeft de nadere aanduiding intensieve veehouderij en waardevol landschap. Het perceel ligt in behoorlijk open gebied (polderlandschap).

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de oppervlakte aan bebouwing voor een groot agrarisch bedrijf maximaal 1 hectare mag bedragen, dan wel de bestaande grotere oppervlakte. Er is momenteel 1,15 hectare aanwezig.

Het verzoek past op twee punten niet binnen het bestemmingsplan:

- de maximale oppervlakte bebouwing wordt overschreden en
- er wordt gebouwd buiten het bouwvlak.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een vergroting van het bouwvlak. Met het vergroten van het bouwvlak wordt tevens bedoeld het vergroten van de maximale toegestane oppervlakte bebouwing. Met de wijzigingsbevoegdheid mag de oppervlakte van agrarische bedrijven binnen verwevingsgebied, waar dit perceel in ligt, eenmalig met 30% worden vergroot, plus nog eens 10% ten behoeve van dierenwelzijn. Er geldt daarbij een maximale oppervlakte van 1,5 hectare. De bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding moet zijn aangetoond.

Voor de wijzigingsbevoegdheden geldt ook nog een aantal algemene voorwaarden, met name wat betreft de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen.

In het bestemmingsplan is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het overschrijden van het bouwvlak met maximaal 25 meter. Hiervoor geldt onder ander de voorwaarde dat de bebouwing niet binnen het bouwvlak kan worden opgericht, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van eigenaren/gebruikers in de omgeving en het landschap, en dat de bebouwing geclusterd wordt gerealiseerd.

Huidige situatie

De huidige oppervlakte aan bebouwing op het perceel is 1,15 hectare.

Nieuwe situatie

De meest noordelijk gelegen stallen worden vervangen door nieuwe stallen. In totaal is er in de nieuwe situatie 1,4 hectare bebouwing aanwezig op het perceel.



Luchtfoto van de huidige situatie,
met in rood het agrarisch bouwvlak

Ruimtelijke afweging

Het verzoek past binnen de beleidskaders van het bestemmingsplan. De bestaande oppervlakte is 1,15 hectare. De uitbreiding blijft binnen de 30%. Er is vanuit het reconstructiebeleid in totaal 30% + 10% mogelijk. Er vindt ten opzichte van de vergunde situatie geen uitbreiding van het aantal nertsen plaats. De bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond omdat aan de dierenwelzijnseisen moet worden voldaan. De afgelopen tijd kon vanwege deze welzijnseisen het aantal vergunde dieren niet gehouden worden.

Binnen het huidige bouwvlak is onvoldoende ruimte om uit te breiden, de bouwvlak grenzen liggen strak om de schuren heen. De nieuwe bebouwing wordt in aansluiting op de huidige (locatie van de) bebouwing opgericht. De bebouwing en het erf blijft daardoor voldoende geclusterd. De bebouwing komt door de uitbreiding niet dicht bij omliggende woningen te liggen. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de omgeving in relatie tot een goede landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing

Het bedrijf ligt in waardevol landschap. Deze gronden zijn tevens bestemd voor het behoud van de open ruimtes ter bescherming van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap zoals de openheid richting en in de polder. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan gelden voor dit type landschap de volgende richtlijnen / opgaven:

- behoud grote openheid van het landschap;
- erven als “groene eilanden” in openheid;
- alleen singelbeplanting en ander opgaand groen bij/op een erf;
- polderstructuur is richtinggevend voor beplantingsstructuur;
- erf omzomen met (elzen)singels zodat hoofdzakelijk de dakvlakken zichtbaar zijn vanuit het landschap;
- solitair voor op het erf;
- natuurvriendelijke oever(s) langs sloot.

Daarbij dient de volgende sortiment keuze te worden gemaakt:

Singel: zwarte els, populier, es, wilg

Solitaire: eik, es, kastanje

Knotbomen: knotelzen, knotwilgen

Aan de noord- en westzijde van de nieuwe stallen zal een rij zwarte elzen worden aangeplant. Aan de westzijde is op het moment geen beplanting aanwezig (alleen een rijtje iets verder de polder in). Aan de noordzijde staat nu wat beplanting, maar deze gaat weg, en wordt dus vervangen.

Het voert te ver om de nieuwe beplanting een natuurbestemming te geven. Wel zal de aanleg en het onderhoud van de nieuwe beplanting als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld worden.



Beplantingsplan

Milieu

Er is geen sprake van een toename van het aantal vergunde dieren of een wijziging van de emissiepunten. Het gaat om een milieu neutrale uitbreiding.

Water

Voor het plan is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit komt dat het betreffende Waterschap, Waterschap Vallei & Veluwe, graag overleg over het plan wil. Dit omdat meer dan 1.500m² extra verhard oppervlakte wordt toegevoegd. Het ontwerp wijzigingsplan zal daarom aan het Waterschap worden voorgelegd. Eventuele nadere aandachtspunten vanuit het Waterschap kunnen bij de vaststelling van het plan meegenomen worden.

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 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 eigenaar.

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. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of de toegepaste (bouw)materialen acceptabel zijn.

Archeologie

Wij hebben over het bouwplan contact gehad met onze regio archeoloog. Zijn conclusies zijn als volgt.

De locatie heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Er geldt een vrijstellingsgrens van 500m². Deze wordt met de uitbreiding overschreden. Het feit dat de planlocatie in een voormalig bouwlandgebiedje ligt, doet vermoeden dat de bodem hier door de ploeg geroerd is. De archeologische waarden die hier te verwachten zijn, dateren vooral uit de prehistorie en het vondstenspectrum bestaat uit vuursteen (vergelijk Groot Arler ten westen aan de A28). Door het ploegen komen er veel vuursteenvondsten van de akker bij Groot Arler. De dekzandwieling die hier aanwezig is, ligt hoger dan bij Groot Arler.

Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de aanvrager en de regio archeoloog. Er worden 15 poeren gegraven. De grond wordt 20 centimeter diep afgegraven voor de aanleg van de vloer. In dat geval is de verstoring erg gering en is er vanuit archeologie geen nader onderzoek nodig. Dit dient echter wel vastgelegd te worden in de vergunning, en gecontroleerd te worden bij / voorafgaand aan de bouw.

Planbeschrijving

Om aan het verzoek te kunnen meewerken, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Dit kan middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Op de bij deze toelichting en regels behorende verbeelding wordt aangegeven hoe de verbeelding van het bestemmingsplan “Westelijk Buitengebied” wordt gewijzigd. In de regels, op pagina 9, wordt aangegeven welke afwijkende regels voor dit wijzigingsplan gelden.

Economische uitvoerbaarheid

Voor deze wijziging behoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch (grond) aan- of verkopen te worden gedaan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 28 januari 2016 zes weken ter inzage. Er kunnen eventueel zienswijzen worden ingediend.