

Inleiding

De heer Van de Brink heeft een verzoek ingediend voor functieverandering naar wonen voor zijn perceel aan de Roosendaalseweg 160.

Huidige situatie

Op dit moment exploiteert de heer Van de Brink een agrarische bedrijf met een totale oppervlakte grond van circa 1,5 hectare en daarop circa 3.180 m² aan opstallen.

Nieuwe situatie

De heer Van de Brink wil alle aanwezige bedrijfsbebouwing slopen en als compensatie van de sloop een tweetal nieuwe woningen van 600 m² met elk een bijgebouw van 50 m². Over de landschappelijke inpassing wordt ingegaan in de paragraaf 'natuur en landschap'.



Roosendaalseweg 160

Ligging van het plangebied

Het perceel Roosendaalseweg 160 ligt tegen de bebouwde kom nabij de Van Geenstraat. Het perceel is kadestraal bekend als sectie N nummer 4065, 3632 en 4066.

Bestemmingsplan

Het perceel bevindt zich binnen bestemmingsplan partiële herziening Westelijk Buitengebied, Roosendaalseweg 160-162. De Roosendaalseweg 160 heeft de bestemming 'Groot agrarisch bedrijf' met de nadere aanduiding 'Intensieve veehouderij'.

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 kippenchuren met een laag dak. Hierdoor vervalt deze stap vaak in het stappenplan. In het specifieke geval van de Roosendaalseweg 160 staan er lage stallen, waardoor hergebruik niet mogelijk is.



Roosendaalseweg 160

Voor vervangende nieuwbouw geldt de volgende staffeling:

Minimaal te slopen Bebouwing	maximale inhoud te 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 is opgenomen in bestemmingsplan partiële herziening Westelijk Buitengebied, Roosendaalseweg 160-162.

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 2 dure woningen. Hier is ruimte voor binnen het Kwalitatief woningbouwprogramma.

Natuur en landschap

Landschap

Het totale in te richten perceel is circa 1,5 hectare groot. Het perceel ligt op de flank van het Veluwemassief naar de Randmeren op de overgang van de 'hoge droge' stuwwal ten oosten en de 'lage natte' gebieden van de Randmeren aan de westzijde.

De huidige situatie staat volledig in het teken van het agrarische bedrijf. Er zijn reeds een aantal landschapselementen aanwezig op het erf zoals hagen, singels, fruitbomen en een poel. De voorzijde van de woning is omsloten door groen en verspreid op het erf staan een aantal bomen. De erfgrens is omsloten door een singel met veel exoten. Het omringende landschap is vrij open. Op het erf zullen een aantal elementen worden aangelegd die de landschappelijke kwaliteit verder versterken zoals een hoogstam fruitboomgaard, enkele solitaire bomen en hagen. Verder zullen de exoten in de houtsingel worden verwijderd en vervangen door een inheems assortiment van hazelaar, vuilboom, inheemse vogelkers en lijsterbes.

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 235 meter knip- en scheerheggen;
- aanvullen bestaande singel en verwijdering exoten over een lengte van 290 meter;

- aanleg van een bomengroep;
- aanleggen van een hoogstamboomgaard;
- aanleggen van solitaire bomen.

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

Om zeker te zijn van de realisatie van het inrichtingsplan en de instandhouding hiervan, wordt er een privaatrechtelijke overeenkomst te worden gesloten tussen aanvragers en de gemeente Putten.

Milieu

Vraag

In hoeverre levert het milieutechnisch gezien problemen op indien de bestemming op het perceel Roosendaalseweg 160 wordt gewijzigd van de bestemming agrarisch naar wonen en een tweetal nieuwe woningen op dit perceel wordt gebouwd?

Omgeving

Ten oosten van de Roosendaalseweg 160, op meer dan 75 meter bevinden zich de sportvelden van SDC Putten. Ten zuiden van de Roosendaalseweg 160 is een transportbedrijf gevestigd.

Wetgeving

Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" dient de richtafstand tussen een woning en een transportbedrijf / goederenwegvervoerbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 1000 m² 100 meter te zijn m.b.t. het aspect geluid. Echter gezien het feit dat het bedrijf heeft aangegeven met slechts 12 a 14 vrachtwagens te rijden, is het redelijk dat volstaan kan worden met een afstand van 50 meter. Gemeten vanaf de inrichtingsgrens van de Roosendaalseweg 162 zit alleen de woning behorende bij de Roosendaalseweg 160 binnen de 50 meter. In dit geval is echter sprake van een bestaande situatie. Op basis van bestaand recht is deze situatie toegestaan. Eventuele nieuw te bouwen woningen op het perceel Roosendaalseweg 160 dienen wel minimaal 50 meter van de inrichtingsgrens van het perceel Roosendaalseweg 162 te worden gebouwd.

Conclusie

Nieuw te bouwen woningen op het perceel Roosendaalseweg 160 dienen minimaal 50 meter van de inrichtingsgrens van het perceel Roosendaalseweg 162 te worden gebouwd.

Wet geluidshinder

In het kader van de Wet geluidshinder is er geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen. Er worden geen grenswaarden worden overschreden.

Wet bodemsanering

Inleiding

Op 17 september 2011 is door Grondvitaal BV een verkennend bodemonderzoek, met het projectnummer 1118157, opgesteld betreffende het perceel aan Roosendaalseweg 160.

Conclusie

De uitvoering van het onderzoek heeft plaatsgevonden conform de NEN 5740. Uit toetsing van de hypothese "Verdachte locatie, met bekende plaats van voorkomen" blijkt dat deze hypothese door de analyseresultaten van de grond- en de grondwatermonsters niet wordt bevestigd.

A. Gehele terrein

Hoewel uit de analyseresultaten blijkt dat in het ondergrondmengmonster 3 een lichte PAK concentratie is waargenomen en in het grondwater uit peilbuis 1 een lichte concentratie barium, leidt dit niet tot de status van verdachte locatie.

De aangetroffen concentraties zijn van marginale betekenis, de invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

In beide bovengrondmengmonsters zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen.

B. Voormalige ondergrondse olietank

In het grondmengmonster 4 en het grondwater uit peilbuis A1 zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde of streefwaarde aangetroffen met de parameters waarop analyse heeft plaatsgevonden.

Aanbevelingen

A. Gehele terrein

Bovengrond:

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2009 blijkt dat in de bovengrondmengmonsters 1 en 2 vanaf het maaiveld tot 0,5 m.-mv. geen overschrijding van de achtergrondwaarden is aangetroffen.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

Ondergrond:

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2009 blijkt dat in het ondergrondmengmonster 3 vanaf 0,5 m.-mv. tot 2,0 m een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen met PAK.

De concentraties blijven echter beneden de grenswaarde voor nader onderzoek en zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

Asbest:

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

B. Voormalige ondergrondse olietank

Vaste bodem:

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2009 blijkt dat in het grondmengmonster vanaf het maaiveld tot 2,0 m.-mv. geen overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

Grondwater:

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2009 blijkt dat het grondwater niet is verontreinigd. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

Archeologie

Op grond van de provinciale waardenkaart en de IKAW krijgt het plangebied een hoge archeologische verwachting toebedeeld. Er is archeologisch onderzoek gewenst. Dit zal plaatsvinden en vereist zijn bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Water

Langs of op het perceel Roosendaalseweg 160 lopen geen A- watergangen. De grondwatertrap is VII en daarmee behoorlijk droog. In het directe gebied zijn geen problemen van wateroverlast bekend. Het projectgebied ligt niet in een grondwaterfluctuaties- zone (Veluwe). Binnen het projectgebied (en in de directe omgeving) speelt geen verdroging van natuurgebieden. 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 natuurlijke 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.

Afweging

Het agrarische bedrijf van de heer Van de Brink gaat stoppen. Hiermee verliest het perceel haar agrarische functie. Het is dan ook gunstig om naar andere mogelijkheden te kijken. Ruimtelijk gezien wordt er een verbeterslag gemaakt door de sloop van 3.180 m² aan gebouwen. Functieverandering naar wonen is acceptabel, de uiteindelijke uitstraling is minder groot, vooral in bebouwd oppervlak.

Volgens de regeling functieverandering mag bij de huidige woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen blijven staan. De nieuw te bouwen woningen krijgen ieder een bijgebouw van 50 m². Dit is ook conform de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid artikel 30 lid 17 van bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

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 m³.

Bijgebouwen

- Bij de nieuwe woningen maximaal 50 m² per woning.

Planbeschrijving

Om aan het verzoek medewerking te kunnen meewerken, dient een binnenplanse bestemmingsplanwijziging van het bestemmingsplan partiële herziening Westelijk Buitengebied, Roosendaalseweg 160-162 worden gevolgd. Het college van B&W heeft de bevoegdheid om deze vast te stellen. Deze toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de functieverandering. Op de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende verbeelding wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Voorschriften

Voor deze bestemmingsplanwijziging gelden de voorschriften van het bestemmingsplan partiële herziening Westelijk Buitengebied, Roosendaalseweg 160-162.

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.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 29 maart 2012 tot 10 mei 2012 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

Putten, 24 juli 2012