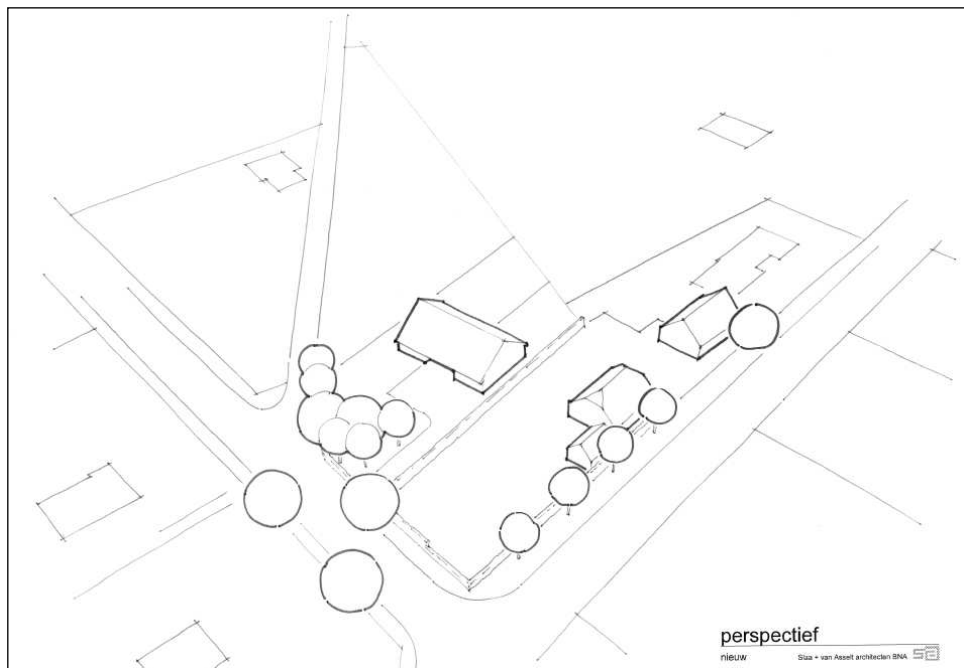


·
·
·
·
·

Ruimtelijke onderbouwing Stakenbergweg 51 8075 PV Elspeet



*Ruimtelijke onderbouwing i.v.m. de
nieuwbouw van 2 woningen op de
locatie Stakenbergweg 51 te
Elspeet.*

Opgesteld door:
Ing. L. Polinder

-
-
-
-
-

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Project	2
1.3 Projectgebied	2
1.4 Strijdigheid met het geldend bestemmingsplan.....	3
1.5 Ruimtelijke effecten op de omgeving	4
2 Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Gemeentelijk Beleid	6
2.4 Toetsing aan beleid.....	6
3 Planologisch en milieukundige aspecten	7
3.1 Verkeer/infrastructuur	7
3.2 Bodem	7
3.3 Geluid	7
3.4 Lucht	7
3.5 Waterparagraaf postzegelplannen	8
3.6 Externe veiligheid.....	9
3.7 Aangrenzende activiteiten	9
3.8 Flora en fauna	10
3.9 Archeologie / Cultuurhistorie.....	11
3.10 Groen/beplanting	11
4 Economische uitvoerbaarheid.....	12
5 Privaatrechtelijke aspecten	13

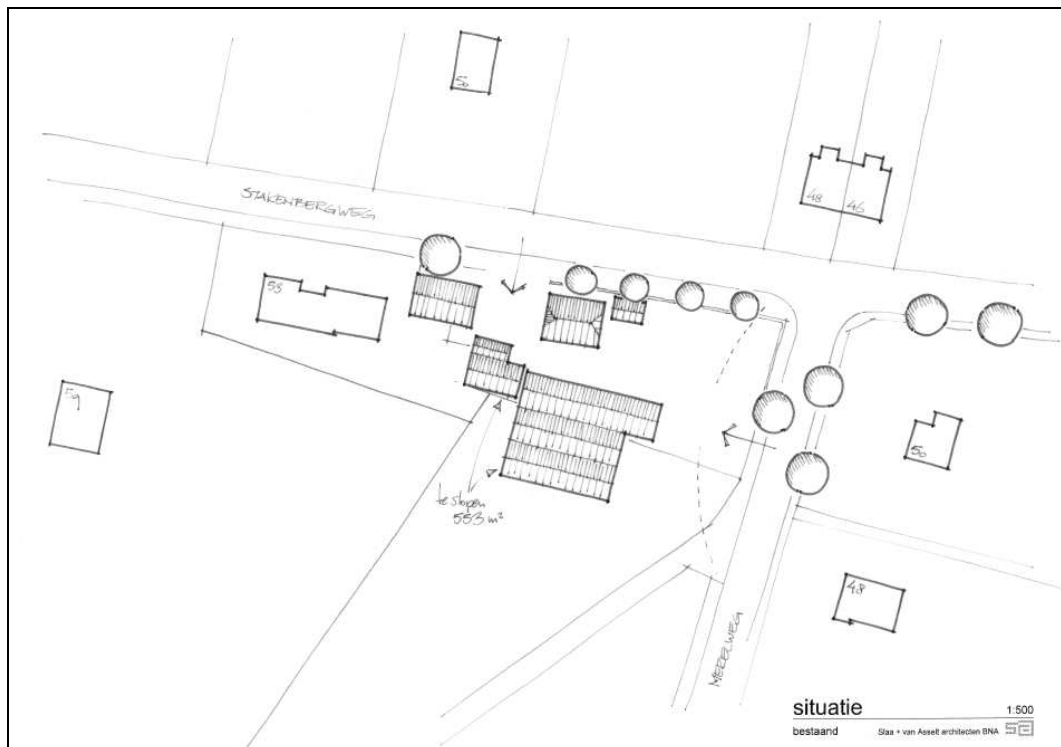
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Bleijenberg heeft op de locatie Stakenbergweg 51 te Elspeet, kadastraal bekend gemeente Nunspeet sectie F, nummers 1196 en 4801, een vleeskalverenhouderij. De omvang van het huidige bedrijf biedt onvoldoende toekomstperspectief. Door de ligging op de Veluwe nabij woningen behoort uitbreiden van het bedrijf niet tot de mogelijkheden. Daarom is door de familie naar alternatieven gezocht.

Het functieveranderingsbeleid zoals vastgelegd in een beleidsnotitie biedt mogelijkheden. Bij beëindiging van het agrarisch bedrijf mag een deel van de stallen worden gebruikt voor bewoning. Resterende bebouwing dient te worden gesloopt. Nieuwbouw is eveneens mogelijk. De familie is voornemens de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en ter compensatie een 2-onder-1-kap woning te bouwen. De bestaande bedrijfswoning zal daarbij worden gehandhaafd en een woonbestemming krijgen.

De bouw van de woningen is in strijd met het bestemmingsplan. Om tot een goede ruimtelijk invulling van het perceel te komen is vooroverleg gevoerd met de gemeente. Door Slaa + Van Asselt Architecten BNA is een bebouwingsvoorstel uitgewerkt. Het college van burgemeester en wethouders is bereid mee te werken aan realisatie van de uitgewerkte plannen. Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om alle ruimtelijke effecten van de verandering inzichtelijk te maken.

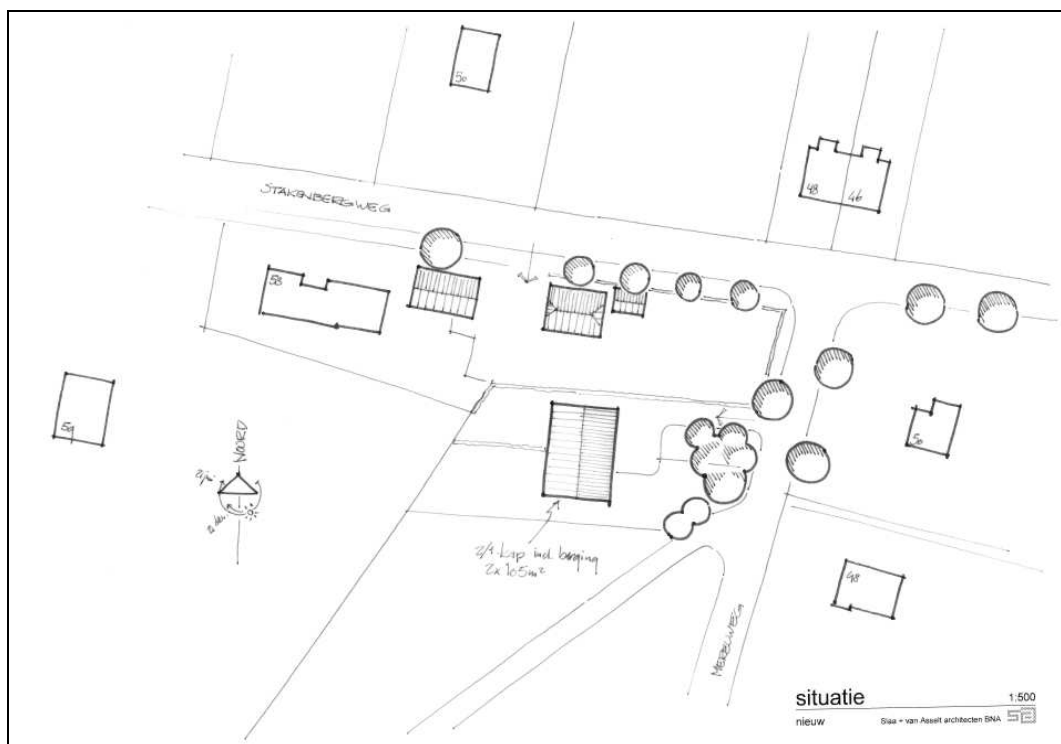


Afbeelding 1 Situatieschets agrarisch bedrijf Stakenbergweg 51 te Elspeet (Bron: Bebouwingsvoorstel, Slaa + Van Asselt Architecten BNA)

1.2 Project

Het project omvat de sloop van de huidige agrarische bebouwing en de bouw van een 2-onder-1-kap woning. De bebouwing die zal worden gesloopt omvat de kalverenschuren met een oppervlakte van 553 m². Uit afbeelding 1 blijkt welke bebouwing wordt gesloopt.

De huidige bedrijfswoning zal met een bakhuisje en een bijgebouw blijven staan. In de gewenste situatie (afbeelding 2) krijgt de huidige bedrijfswoning met het bakhuisje en het bijgebouw een woonbestemming. Verder zal een 2-onder-1-kap woning worden gebouwd met een oppervlakte van 210 m².



Afbeelding 2 Gewenste situatie (Bron: Bebouwingsvoorstel, Slaa + Van Asselt Architecten BNA)

1.3 Projectgebied

Afbeelding 3 is een luchtfoto waarop het plangebied omlijnd. Aan de westkant van het perceel valt de plangrens voor een deel samen met de kadastrale grens. Het naast gelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 5542 is geen eigendom van cliënt.



Afbeelding 3 Ligging project gebied (Bron: Google Earth)

1.4 Strijdigheid met het geldend bestemmingsplan

In het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied agrarische enclave' heeft het perceel Stakenbergweg 51 de bestemming 'Agrarisch gebied'. Ter hoogte van het bedrijf is de aanduiding 'Grens van het bouwperceel' opgenomen. Die aanduiding omvat eveneens de bebouwing op het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 5542. Uit artikel 5 blijkt dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijvigheid;
- bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als 'kernrandzone' zijn aangeduid;
- bescherming van natuurwaarden op aangrenzende gronden, voor zover de gronden op de bestemmingskaart als 'natuurrandzone' zijn aangeduid;
- bescherming van:
 1. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
 2. waterhuishouding;
 3. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
 4. extensieve openlucht-recreatie, voor zover de onder 3 bedoelde

waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;

voor zover de gronden op de bestemmingenkaart als 'watergang' zijn aangeduid;

- instandhouding van ter plaatse voorkomende of vermoede archeologische waarden, voor zover de gronden op de bestemmingenkaart als 'archeologisch waardevol terrein' zijn aangeduid;
- verkeersdoeleinden, te weten toegangs- en ontsluitingswegen en -paden.

Binnen elk bouwperceel mogen uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing. De bouw van de 2-onder-1-kap woning is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

1.5 Ruimtelijke effecten op de omgeving

De planwijziging heeft tot gevolg dat bestaande stallen en bijgebouwen afgebroken worden. Hiervoor in de plaats wordt een 2-onder-1-kap woning met berging gebouwd. De bestaande stallen en bijgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 553 m². Hiervoor in de plaats worden 2 woningen met bering gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van 210 m². Hierdoor neemt de bebouwingsdichtheid af.

Het houden van vee heeft een aantal negatieve gevolgen voor de omgeving. Er vindt emissie plaats van ammoniak, geur en fijn stof. Verder vindt bij agrarische bedrijven een aantal transporten plaats met zware transportmiddelen. Door de beëindiging van de veehouderij Stakenbergweg 51 te Elspeet verdwijnen die effecten. De bouw van de 2 woningen zal de afname van de verschillende emissies niet teniet doen.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte staat ruimtelijke ontwikkeling op rijksniveau centraal. Hoofddoel van het beleid is bijdragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte draait het om een dynamisch ruimtelijk beleid en om het stimuleren van ontwikkelingen. Nederland gaat 'van het slot af'. Het beleid is gericht op meer ruimte voor dynamiek. De Nota Ruimte noemt dit ontwikkelingsplanologie.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid legt het Rijk bij de betrokken partijen. Alleen locaties gelegen in de nationale ruimtelijk hoofdstructuur zijn hiervan uitgezonderd. Het projectgebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeente en provincie mogen derhalve de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vorm geven.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Inmiddels zijn enkele streekplanherzieningen en –uitwerken vastgesteld.

Het streekplan kent een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur bestaat enerzijds uit het rode raamwerk (stedelijke netwerken) en anderzijds uit het groenblauwe raamwerk (waardevolle open gebieden, de ecologische hoofdstructuur en gebieden waar water een belangrijke rol speelt). Deze gebieden zijn van provinciaal belang en de provincie heeft actieve bemoeienis met de ruimtelijke inrichting van deze gebieden. Daarnaast onderscheidt de provincie de multifunctionele gebieden waarbij de provinciale bemoeienis passief is. Deze gebieden omvatten overig bebouwd gebied (steden, dorpen, buurtschappen), waardevolle landschappen en multifunctioneel platteland.

Het plangebied maakt onderdeel uit van multifunctioneel platteland. In het streekplan is slechts in algemene zin beleid opgenomen voor deze gebieden.

In het streekplan wordt een aantal aspecten genoemd die een rol kunnen spelen bij het ontwikkelen van realiseerbare ontwikkelingsplannen. Eén van die aspecten is functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing.

In hoofdstuk 2.3 van het streekplan is beleid opgenomen voor functieverandering. Hoofdstuk 2.3.4 gaat specifiek in op functieverandering naar wonen. Op grond van hoofdstuk 2.3.6 kan de regio voor een eigen beleidsinvulling kiezen ten aanzien van functieverandering. De gemeente Nunspeet heeft samen met andere gemeente op de Noord-Veluwe de streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe opgesteld. De inhoud van de streekplanuitwerking wordt hierna besproken.

2.3 Gemeentelijk Beleid

Met een aantal andere gemeenten heeft de gemeente Nunspeet de streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe vastgesteld. Het is voor de regio wenselijk de mogelijkheden voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijven te differentiëren naar (deel)gebieden. De regio onderscheidt de gebiedstypen ecologische hoofdstructuur, multifunctioneel gebied/platteland, zoekgebieden landschappelijke versterking, zoekgebieden wonen en werken en primair agrarisch gebied.

Bij functieverandering naar wonen geldt voor alle gebiedstypen dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma. Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt.

2.4 Toetsing aan beleid

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het multifunctioneel gebied. Er wordt 553 m² gesloopt hetgeen ligt boven de eis die is gesteld in de streekplanuitwerking. De vervangende woningbouw heeft een oppervlakte van 210 m². Daarmee wordt 38% van de oppervlakte aan agrarische bebouwing herbouwd.

3 Planologisch en milieukundige aspecten

3.1 Verkeer/infrastructuur

Het perceel is gelegen op de hoek van de Stakenbergweg en de Merelweg. De ontsluiting van het perceel is goed. Het bedrijf heeft in de huidige situatie zowel een ontsluiting op de Stakenbergweg als op de Merelweg. De ontsluiting op de Merelweg zal worden gebruikt voor de ontsluiting van de 2-onder-1 kap woning.

3.2 Bodem

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieuadvies Raalte B.V. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek op de locatie aan de Stakenbergweg 51 te Elspeet' met projectnummer 20091068/dh/sh. Het rapport is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen. De conclusie van het rapport is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie zijn.

3.3 Geluid

Door Sain Milieuadvies is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het plan ligt binnen de invloedssfeer van wegen die in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd zijn. In het akoestisch onderzoek is onderzocht of de geluidbelasting van de weg(en) op de gevel niet te hoog is.

De conclusie van het rapport is dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Stakenbergweg en ten gevolge van de Merelweg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder. De nieuwbouw kan plaatsvinden zonder verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder.

3.4 Lucht

In verband met de wijziging van het bestemmingsplan dient aandacht besteed te worden aan de luchtkwaliteit. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van 31 oktober 2007 wordt invulling gegeven aan artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van 30 oktober 2007. Op grond van het besluit zijn in de regeling categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt. Grote projecten als de bouw van max. 1500 woningen dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Aangezien in casu sprake is van een veel kleiner project is de conclusie gerechtvaardigd dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

3.5 Waterparagraaf postzegelplannen

Het plan ligt op het perceel Stakenbergweg 51 te Elspeet en valt buiten bestaand stedelijk gebied. Het is 0,3 ha groot. Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

3.5.1 Grondwater

In het plangebied is grondwatertrap VI aanwezig. Het gemiddeld hoogste grondwaterpeil ligt tussen de 40–80 cm onder het maaiveld en het gemiddeld laagste grondwaterpeil ligt onder de 120 cm onder het maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door infiltratie en afvoer naar de droge sloten in de omgeving zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan ‘grondwaterneutraal’ worden ontwikkeld. Hemelwater zal via infiltratie worden afgevoerd. Door het toepassen van niet-uitlozende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

3.5.2 Oppervlaktewater

In en om het plangebied zijn geen belangrijke oppervlaktewatersystemen aanwezig. Wel loopt langs de Merelweg een droge sloot.

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Hiermee heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

3.5.3 Natuur

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

3.5.4 DWA en RWA

Het vuilwater (DWA) wordt door middel van drukriolering afgevoerd. Op dit riool mag geen hemelwater (RWA) worden aangesloten. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering, maar zal binnen het plangebied boven- of ondergrond worden geïnfiltreerd. Het drukrioolstelsel heeft zijn maximum capaciteit bereikt. De capaciteit zal door de gemeente worden vergroot. Hierna zijn het rioolstelsel en de RWZI voldoende groot voor aansluiting van de uit dit plan voorkomende extra afvoer. De verwachting is dat het aansluiten van dit perceel op het huidige drukriool geen overlast zal veroorzaken.

3.5.5 Procedures

Doordat dit plan kleiner dan 10 woningen, buiten Keurzones valt, het geen HENwater

inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de “postzegelplannen” zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het “standaard wateradvies” geldt. Afwijkingen hiervan en afwijkingen op de plankaart hebben wij beargumenteerd weergegeven in deze waterparagraaf.

Bij negatieve effecten voor het watersysteem is weergegeven hoe deze gemitigeerd en wel gecompenseerd zijn.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

3.6 Externe veiligheid

Bij de realisering van dit project is geen sprake van de vestiging van (brand)gevaarlijke functies. Ook in de omgeving komen geen (brand)gevaarlijke functies voor.

3.7 Aangrenzende activiteiten

Op korte afstand zijn voornamelijk woonbestemmingen aanwezig.

3.8 Flora en fauna

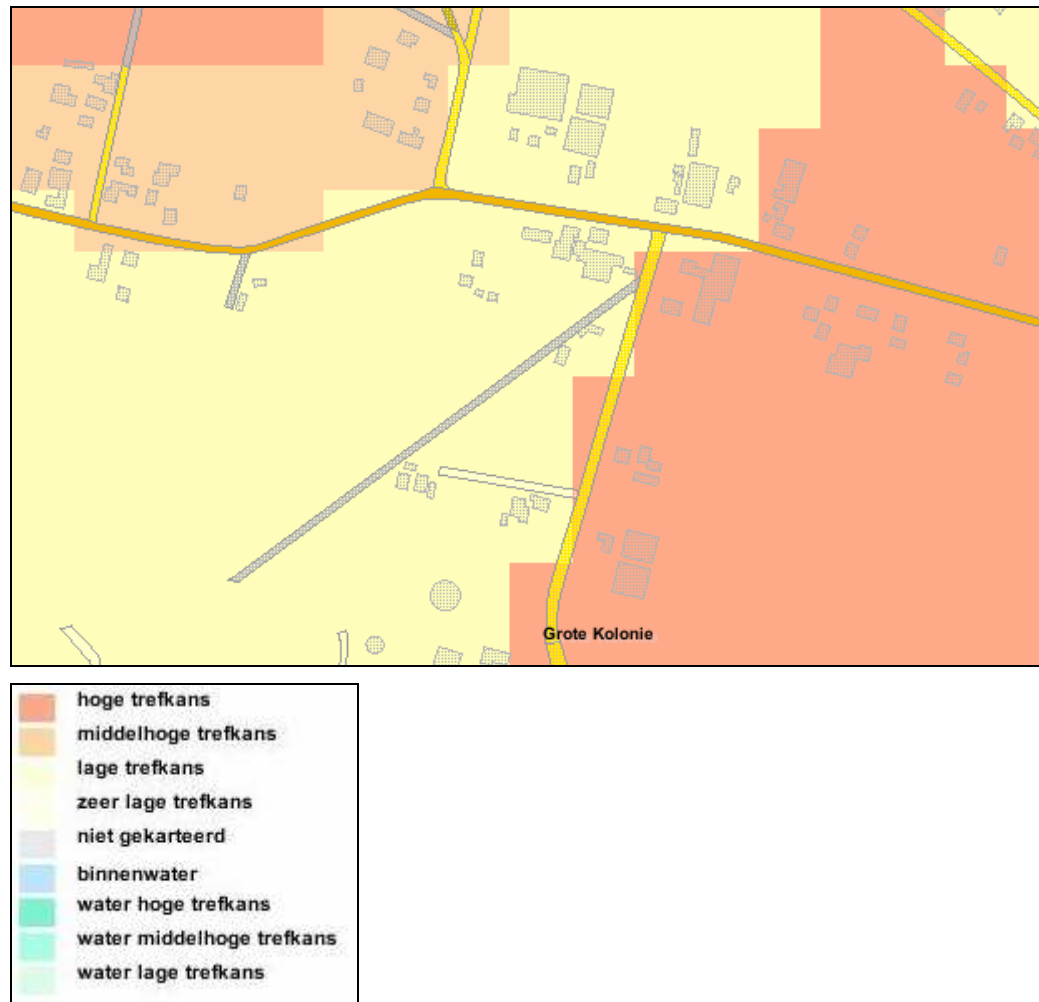
Het projectgebied ligt niet in een gebied dat beschermd wordt in het kader van de Natuurbeschermingswet of voor zover de wet nog niet van toepassing is de Vogel- en habitatrichtlijn.

Op de plaats van het project is nu een agrarisch bedrijf aanwezig. De gronden om de verschillende gebouwen heen zijn verhard. Na uitvoering van het project zal het bebouwd oppervlak met 50% zijn afgenomen. Een gedeelte van het perceel zal na uitvoering van het project gebruikt worden als erf en tuin. Gezien de ligging en het huidige gebruik is het onwaarschijnlijk dat zich op het perceel soorten bevinden die in het kader van de Flora- en faunawet bescherming behoeven.

Gelet op het bovenstaande is geen nader ecologisch onderzoek uitgevoerd.

3.9 Archeologie / Cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in een gebied dat volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een lage verwachtingswaarde heeft, zie onderstaand figuur.



Figuur 1: Uitsnede indicatieve kaart van archeologische waarden

Van aantasting van cultuurhistorische waarden is door uitvoering van het bouwproject geen sprake.

3.10 Groen/beplanting

Op het perceel is op dit moment weinig groen aanwezig. Door uitvoering van het project neemt het bebouwd oppervlak op het perceel af. De nieuwe functie van het perceel bestaat uit wonen, erf en tuin. Het groenoppervlak op het perceel zal om die reden dan ook toenemen.

4 Economische uitvoerbaarheid

Dit project is een particulier initiatief en heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen. Voor eventuele planschade zal een planschadeovereenkomst worden gesloten.

5 Privaatrechtelijke aspecten

De planning is om zodra de procedure is doorlopen te beginnen met de bouw van de woningen. De grond is in eigendom van de initiatiefnemer.