

Ruimtelijke Onderbouwing functiewijziging

Locatie:

**Molenbergweg 24
8075 PJ ELSPEET**

Opdrachtgever:

Familie Buijtenhuis
Molenbergweg 24
8075 PJ ELSPEET

**S. van Westreenen/G. Navis/T. van den Brink
VanWestreenen BV, Adviseurs voor het buitengebied
Barneveld, juni 2011**

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
VOORWOORD	3
1. BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE	4
1.1 BESCHRIJVING VAN HET GEWENSTE PROJECT	4
2. RUIMTELIJK BELEID	5
2.1 PROVINCIAAL BELEID	5
2.2 RECONSTRUCTIEPLAN DE VELUWE	7
2.3 GEMEENTELIJK PLANOLOGISCH REGIME	9
2.4 REGIONALE INVULLING	10
3. MILIEUASPECTEN.....	13
3.1 GEVOLGEN VOOR OMLIGGENDE BEDRIJVEN.....	13
3.2 WET GELUIDHINDER	13
3.3 BODEM	13
3.4 WATERPARAGRAAF	14
3.5 CULTUURHISTORISCHE EN ARCHEOLOGISCHE WAARDEN.....	15
3.6 FLORA- EN FAUNA	15
3.7 LUCHT	16
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	17
4.1 KOSTEN HERINRICHTING GEBIED	17
4.2 UITVOERBAARHEID	17
5. CONCLUSIE	17
6. BIJLAGEN.....	18
BIJLAGE 1: KAART VAN DE SITUERING VAN HET BEDRIJF	18
BIJLAGE 2: KAART VAN HET RECONSTRUCTIEPLAN	19
BIJLAGE 3: KAART VAN HET STREEKPLAN	20
BIJLAGE 4: EEN PLATTEGROND MET DE BESTAANDE GEBOUWEN	22
BIJLAGE 5: EEN PLATTEGROND MET DE NIEUWE SITUATIE.....	23

VOORWOORD

Voor u ligt de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Nunspeet voor het perceel Molenbergweg 24 te Elspeet. Een partiële herziening van een bestemmingsplan als deze wordt doorgevoerd bij een (bouw)voornemen dat ruimtelijk wenselijk wordt geacht, maar niet past binnen de planologische en juridische voorwaarden van het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Dit zijn de toelichting, de regels en de verbeelding (plankaart). In de toelichting wordt de aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan beschreven, alsmede de kaders en de randvoorwaarden hierbij. Dit wordt de ruimtelijke onderbouwing genoemd. De regels bepalen hoe het perceel gebruikt mag worden en wat en hoeveel met welke maatvoering gebouwd mag worden. De verbeelding tenslotte is gekoppeld aan de regels en situeert en visualiseert het gestelde in de bouwregels. In tegenstelling tot de regels en de daaraan gekoppelde verbeelding heeft de toelichting geen rechtskracht.

1. BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE

1.1 Beschrijving van het gewenste project

De initiatiefnemer is eigenaar van het agrarische bedrijf gelegen aan de Molenbergweg te Elspeet. Het bedrijf bevindt zich op ongeveer 60 meter afstand van de Molenbergweg en is gelegen achter de percelen Molenbergweg 18 en 20. In de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn altijd vleeskalveren gehuisvest geweest. De initiatiefnemer wil het veehouderijbedrijf beëindigen en de aanwezige bedrijfsgebouwen slopen. De ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij worden door de aanwezigheid van burgerwoningen en natuur ernstig belemmerd. Ter compensatie van de sloopkosten wenst de familie op de locatie woningen te realiseren.

De locatie bevindt zich op de Veluwe ten zuidoosten van Elspeet. Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de Molenbergweg en ten oosten van de Oude Hof. Kadastraal is de locatie weergegeven als gemeente Nunspeet, sectie F met de nummers 5764, 5765 en 5766.

Het bedrijf wil de mogelijkheden benutten zoals het ruimtelijk beleid omtrent functieverandering biedt.



Gewenste opzet

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Provinciaal beleid

Algemeen kader

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 een nieuw streekplan vastgesteld. Het nieuwe streekplan vervangt het streekplan dat dateert van 1996. De dynamiek in de Gelderse samenleving en het snel veranderende ruimtegebruik maakte de integrale herziening noodzakelijk. Het is het eerste streekplan in Nederland dat onder invloed van de nota Ruimte tot stand is gekomen.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Functieverandering

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen.
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden.
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Onderdeel van het Streekplan Gelderland 2005 is de Beleidskaart ruimtelijke structuur. Op grond van deze beleidskaart is de locatie gelegen in het zogenaamde Groen Blauw Raamwerk. Het gebied is nader aangeduid als EHS-verweving.

Het provinciale beleid bij bedrijfsbeëindiging is gericht op het ontstaan van kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied bij vrijkomende bebouwing als gevolg van een gewenste functieverandering. Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking die onder voorwaarden kan worden toegestaan bij sloop van bedrijfsgebouwen. Als uitgangspunt wordt genoemd dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Tevens wordt genoemd dat er een reductie van ten minste 50% van het bebouwd oppervlak is, per bestemmingswijziging. Daarbij wordt van de initiatiefnemer een bijdrage verwacht aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied.

Functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het agrarische bouwperceel naar een kleiner bouwperceel 'wonen', levert, volgens het Streekplan, per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

De wezenlijke kenmerken en waarden worden met functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen, volgens het Streekplan, ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakerbeginsel van toepassing.
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Toetsing

Het bedrijf beschikt over een geldende milieuvergunning. Alle bebouwing die in de bepaling van de te slopen bebouwing wordt meegenomen is legaal aanwezig en als zodanig in gebruik (geweest). De aanwezige milieuvergunning zal volledig worden ingetrokken.

Het agrarische bouwperceel zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, verkrijgt de nieuwe bestemming 'wonen'. Daarnaast wordt het bouwvlak na sloop van de bedrijfsbebouwing verkleind tot het oppervlak welk nodig is voor wonen, erf en tuin.

Bij de beoordeling op de effecten voor de omliggende agrarische bedrijven is in deze situatie voornamelijk het aspect geurhinder van belang. De Wet geurhinder en veehouderij voorziet in extra mogelijkheden voor onderhavige situaties. De wet stelt dat wanneer een kavel op of na 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij, bij beëindiging van deze veehouderij en sloop van de gebouwen, de bestaande bedrijfswoning en de eventueel nieuw op te richten woningen, niet op geurbelasting te hoeven worden getoetst. Er geldt hier slechts een afstand van 50 meter. Deze afstand kan in ruime mate worden gerealiseerd.

Als onderdeel van de beoogde omzetting van agrarische bedrijvigheid naar wonen en de bijbehorende ontstening door sloop van gebouwen, wordt ook de locatie landschappelijk ingepast. Ontstening van het buitengebied draagt bij aan een positieve belevingswaarde van het buitengebied en daarmee waardering voor de omgeving. In overleg met de gemeente en het Gelders Genootschap is gezocht naar een passende terrein indeling met bijbehorende beplanting.

Daarbij is voor het op te richten woongebouw een bouwstijl gekozen, welke aansluit op het bouwen in het buitengebied. Deze wordt opgericht in de vorm van een schuurwoning, een woning met relatief veel dak, lage muren en specifieke beraming.

Conclusie

De beoogde functiewijziging past binnen de randvoorwaarden van het Streekplan en daarmee binnen het provinciaal beleid. Zondermeer verliest het buitengebied met het beëindigen van een agrarische functie ook een economische drager, anderzijds belemmert de nieuwe functie bestaande andere functies niet in hun ontwikkeling. Met de toevoeging van woningen neemt de leefbaarheid van het buitengebied ter plaatse op andere wijze toe. Ook is wonen een functie in het buitengebied, die tot een slechts geringe milieubelasting leidt. Met de beoogde functiewijziging is zowel in ruimtelijke zin als in milieubelasting sprake van een behoorlijke winst.

In het streekplan heeft de provincie eveneens de wens uitgesproken, één of twee woongebouwen met meerdere wooneenheden op te richten. Enkele solitaire woningen hebben blijkbaar niet de voorkeur van de provincie. Gelet op deze beleidskeuze is het verzoek erop gericht een woongebouw met twee wooneenheden op te richten. Hiermee komen de woningen eveneens beschikbaar in een beter betaalbaar segment van de woningmarkt. Daarmee wordt ook bijgedragen aan de leefbaarheid van het gebied.

Er is een reductie van ten minste 50% van het bebouwd oppervlak, per bestemmingswijziging

Alle bedrijfsgebouwen, ter grootte van 644 m², worden gesloopt en de bedrijfswoning dient te worden bestemd als burgerwoning. Het nieuw op te richten woongebouw inclusief bijgebouw zal maximaal 322 m² bedragen. Op basis hiervan kan gesteld worden dat aan de voorwaarde, dat er minimaal een reductie van 50 % van de bebouwing plaats vindt, is voldaan. In de bijlagen zijn kaarten met beide situaties opgenomen.

2.2 Reconstructieplan de Veluwe

Algemeen kader

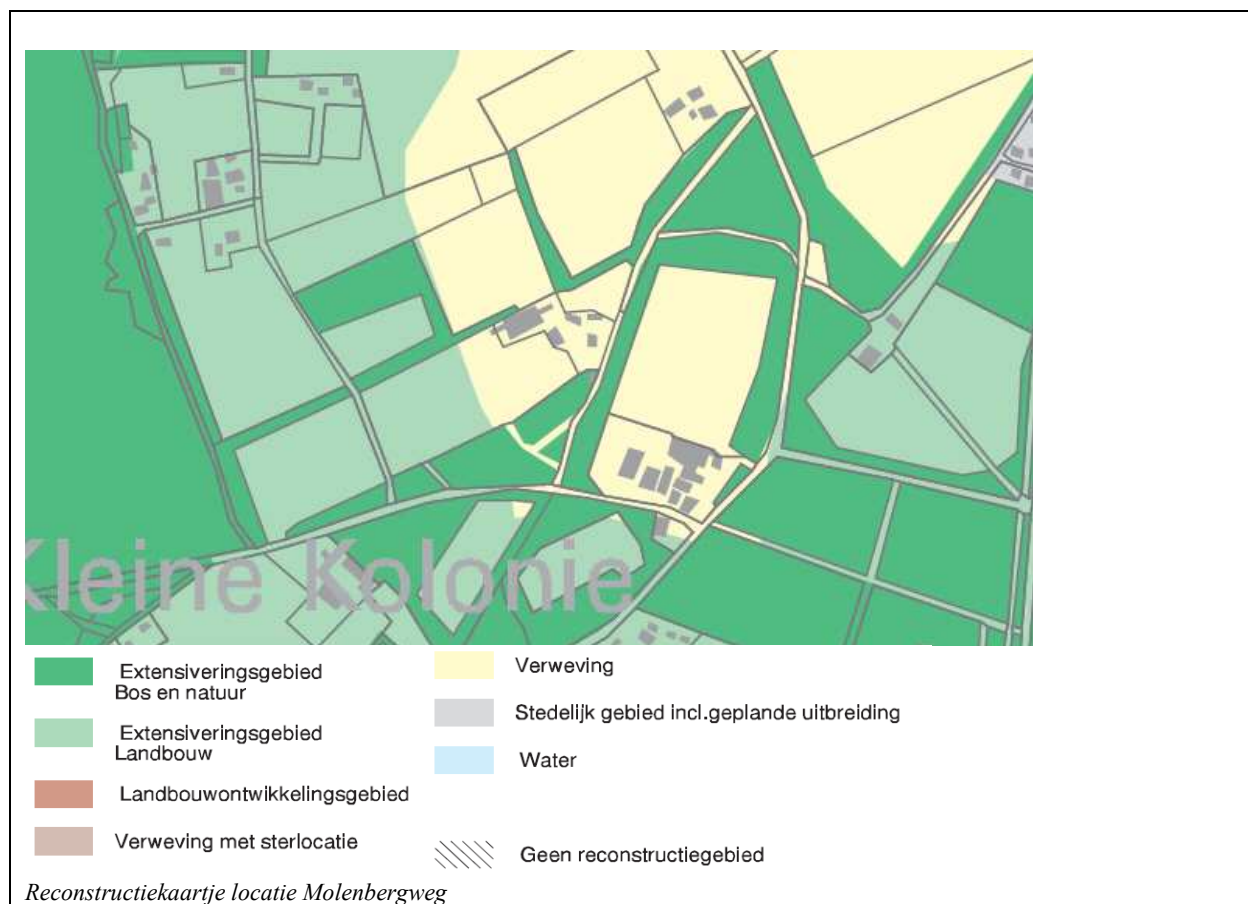
De reconstructie van de concentratiegebieden in Oost-Nederland worden door de provincie Gelderland in drie gebieden opgepakt; de Gelderse Vallei, de Achterhoek en de Veluwe. Aanvankelijk was de aanleiding voor de Reconstructiewet vooral de gestapelde milieuproblematiek in de concentratiegebieden, maar de uitwerking van deze wet richt zich op een integrale kwaliteitsimpuls voor de Veluwe.

Het reconstructiegebied de Veluwe wordt begrensd door het Veluwe meer in het noorden, de IJssel in het oosten en zuiden, de Nederrijn in het zuiden, en de westelijke grens van het Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) in het westen. De Zuid-Veluwe (gemeente Wageningen, Renkum, Arnhem, Rozendaal en Rheden) valt niet onder de Reconstructiewet, maar maakt wel deel uit van het plangebied van dit reconstructieplan, omdat het onder het gelijktijdig lopende project Veluwe 2010 valt.

Funcieverandering

In dit reconstructieplan is het beleid voor funcieverandering 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.

Het plangebied van de initiatiefnemer valt in het reconstructieplan Veluwe. Op grond van dit reconstructieplan is de gehele locatie ingedeeld in het verwevingsgebied.



Een verwevingsgebied is een volgens de wet een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Hierbij geldt dat functieverandering primair is gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Sloop van bedrijfsgebouwen kan daarbij financieel worden gecompenseerd door toekenning van een extra woonfunctie. Verder noemt het reconstructieplan een aantal uitgangspunten voor functieverandering:

- Ruimere mogelijkheden voor hergebruik van bestaande gebouwen in het buitengebied met name voor landelijk wonen;
- Geen nieuwe losliggende locaties met steen (behalve nieuwe landgoederen of buitens)
- Veranderingen van gebouwen en omgeving dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en botsen niet met milieudoelstellingen
- Ruimte voor kwaliteit: wonen of werken naar gelang de gebiedskwaliteit
- Geen sloop van karakteristieke boerderijen en andere karakteristieke gebouwen
- Sloop stimuleren in waardevolle gebieden.

De locatie bevindt zich in het verwevingsgebied wat inhoudt dat in deze gebieden een verweving van diverse functies, waaronder wonen, mogelijk is. Hergebruik van de bedrijfsbebouwing is niet mogelijk vanwege o.a. de eisen uit het Bouwbesluit. Om deze reden wordt gekozen voor vervangende woningbouw in het midden-segment van de woningmarkt.

Vervangende woningbouw wordt beoogd op de plek waar het huidige agrarische bedrijf is gevestigd en bij de huidige bedrijfswoning. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe losliggende bouwlocatie.

Wonen is een milieuvriendelijk manier van gebruik van ruimte. Met de beëindiging van de veehouderij op deze locatie wordt een behoorlijke milieuwinst gerealiseerd. De bebouwde kom van Elspeet ligt op enige afstand van het bedrijf en profiteert eveneens van deze bedrijfsbeëindiging. De sloop van de bedrijfsbebouwing draagt bij aan de ontstening en daarmee aan de kwaliteit van het omliggende buitengebied.

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich meerdere woningen, waardoor woningbouw meer wenselijk is dan niet-agrarische bedrijvigheid. Ook is de bestaande bedrijfsbebouwing minder geschikt voor deze niet-agrarische bedrijvigheid. De meeste ruimtelijke kwaliteitswinst is dan ook te behalen door woningbouw toe te staan.

Conclusie

Het verzoek is eveneens in lijn met het reconstructiebeleid. De reconstructie is gericht op de herinrichting van het buitengebied en het toewijzen van functies aan daarvoor geschikte gebieden. Wonen past gelet de geringe milieubelasting goed in het buitengebied en levert op onderhavige locatie geen beperkingen op van andere bedrijvigheid.

2.3 Gemeentelijk planologisch regime

De gronden welk behoren tot de locatie vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied Agrarisch Enclave van de gemeente Nunspeet. In dit bestemmingsplan is nog geen beleid voor functiewijziging opgenomen. Derhalve zal een herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

2.4 Regionale invulling

Algemeen kader

Het Streekplan Gelderland 2005 dat door Provinciale Staten in juni 2005 is vastgesteld geeft de beleidskaders voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. In het Streekplan geeft de provincie de regio Noord-Veluwe de mogelijkheid om in regionaal verband specifiek beleid te ontwikkelen voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De Regio Noord-Veluwe, waartoe de gemeente Nunspeet behoort, maakt gebruik van deze mogelijkheid zodat in de afzonderlijke gebieden maatwerk kan worden geleverd waardoor de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het gebied nu en in de toekomst zoveel mogelijk gewaarborgd wordt.

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard, constructie, situering en dergelijke van de bebouwing is hergebruik van de aanwezige bebouwing vaak niet mogelijk (onder meer bij kalverstallen, kippenhuizen en varkensstallen). Sloop en herbouw is dan gewenst.

Herbouw is op basis van het streekplan mogelijk in één woongebouw (met daarbinnen meerdere wooneenheden), daarnaast worden in deze streekplanuitwerking onder voorwaarden mogelijkheden gecreëerd voor de (her)bouw van een vrijstaande woning, afhankelijk van de locatie. Bij functieverandering kan worden aangesloten bij de oorspronkelijke erfsituatie, waarbij een bedrijfswoning met verschillende schuren aanwezig waren.

In de nieuwe situatie is de functie van het erf met de bijbehorende gebouwen veranderd, maar het voormalig agrarisch bedrijf behoudt haar erf en haar (historische) uitstraling. Bij deze benadering is dus vooral de oorspronkelijke ruimtelijke setting van belang voorzover die als waardevol voor de specifieke situatie wordt gezien.

Bij functieverandering naar wonen geldt binnen het gebiedstype 'Ecologische Hoofdstructuur' 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.

Toetsing

Een verzoek tot functiewijziging moet ingevolge deze notitie worden afgenomen volgens een tweetal stappen. Allereerst moet duidelijk zijn binnen welk gebiedstype een initiatieflocatie ligt, aangezien de mogelijkheden voor functieverandering verschillen per gebiedstype. Daarnaast zal ieder nieuw initiatief moeten voldoen aan het basispakket.

Uit de beleidskaart ruimtelijke structuur blijkt dat onderhavige locatie zich bevindt in het Groen blauwraamwerk, nader aangeduid als EHS-verweving. Van oudsher komen in dit gebiedstype uiteenlopende functies voor. Functieverandering is binnen dit gebiedstype dan ook goed mogelijk, waarbij de gesloopte oppervlakte voor maximaal 50% mag worden gebruikt voor wonen. Binnen deze gebieden wordt bij functieverandering de minimale te slopen hoeveelheid bebouwing gesteld op 350m². Alle overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw dient eveneens te worden gesloopt.

Kwaliteitsverbetering

De provincie Gelderland geeft in haar Streekplan aan dat functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ook de regio verwacht een bijdrage van de initiatiefnemers. Daarbij wordt onderscheidt gemaakt in een basispakket en een basispakket-plus.

Sloop, bijzondere bebouwing en bestemmingvlak

Reeds eerder is aangegeven dat op onderhavige locatie alle aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Alle bedrijfsbebouwing is reeds legaal aanwezig en er is geen sprake van karakteristieke / monumentale bebouwing. Ook zal de milieuvergunning worden ingetrokken wanneer het tot een definitieve wijziging van het bestemmingsplan komt. Met het verdwijnen van de agrarische activiteiten en het realiseren van vervangende woningbouw, wordt evenzo het huidige bestemmingsvlak verkleind tot enkel die oppervlakte die benodigd is voor wonen, tuin en erf.

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Speciale aandacht gaat uit naar de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. De beoogde bebouwing wordt zodanig opgericht, dat de locatie een erfopstelling verkrijgt. Ook de woning heeft geen grote omvang en krijgt de aanblik van een schuurwoning. In het gebied kent men vanuit de historie een bewoningsstructuur waarbij sprake is van kleine- of aanleunwoningen (ook wel het bakhuisje genoemd). Ook was er sprake van wonen bij noodsituaties in schuren en andere opstallen. De beoogde schuurwoning geeft een knipoog in die richting. Hiermee wordt de van oudsher starters een mogelijkheid geboden om betaalbaar in het buitengebied te gaan wonen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van onder andere de provincie om betaalbare woningen in het buitengebied op te richten.

Ook in de nieuwe situatie worden deze woningen opgericht binnen het voormalige bouwvlak van de oorspronkelijke veehouderij. Voordat een bouwvergunning zal worden verleend, dient te worden voldaan aan de welstandnota. De nieuwe bebouwing zal landschappelijk worden ingepast, hierbij spelen hagen en solitaire bomen een belangrijke rol.

Overige Voorwaarden

Behalve het versterken van de ruimtelijke kwaliteit via het basispakket, dient het initiatief ook te voldoen aan de volgende voorwaarden.

Geen nadelige gevolgen voor waarden en functies in de omgeving

In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk agrarische bedrijven. Deze bedrijvigheid wordt niet gehinderd door het toepassen van functieverandering op onderhavige locatie. Zoals reeds eerder aangegeven, is slechts een afstand van 50 meter noodzakelijk. Deze afstand kan worden gerealiseerd.

Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn

De agrarische functie komt te vervallen, waarmee ook alle vervoersbewegingen van en naar dit bedrijf komen te vervallen. In de nieuwe situatie is nog enkele sprake van personenvervoer. Hiermee is er op onderhavige locatie sprake van een enorme reductie van verkeersbewegingen. Tevens is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking.

Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden

Op het erf is voldoende ruimte aanwezig, welke parkeren op eigen terrein mogelijk maakt. Ook wordt een parkeergelegenheid gecreëerd voor de nieuwe woning, in een in hooibergachtige stijl op te trekken bijgebouw. Er is dan ook geen risico dat er personenauto's of anderzijds op de openbare weg geparkeerd worden.

Buitenopslag is niet toegestaan

In de nieuwe beoogde situatie is alleen sprake van de functie wonen. Van buitenopslag is dan ook geen sprake. De nieuw op te richten woningen beschikken tevens over een eigen opslagruimte.

De bedrijfswoning moet worden gehandhaafd.

In de nieuwe situatie is geen sprake meer van een bedrijf. Alle bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, waarmee een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is. De woning zal blijven bestaan echter deze zal een nieuwe bestemming verkrijgen, namelijk woondoeleinden.

3. MILIEUASPECTEN

3.1 Gevolgen voor omliggende bedrijven

De beoogde functiewisseling op het perceel Molenbergweg 24 heeft tot gevolg dat de geur- en ammoniakproducerende veebezetting verdwijnt en dat er tegelijkertijd woningen worden gerealiseerd. Door toekenning van extra woningcontingent wordt ruimte geboden aan feitelijke en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zonder dat afbreuk wordt gedaan aan bestaande waarden, waarbij tevens de milieubelasting wordt verminderd.

Reeds hiervoor is aangegeven wat het effect van de woningen op de omgeving is. Hieruit blijkt dat de aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsontwikkeling, sterker nog: voor omliggende bedrijven ontstaan meer mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling indien de initiatiefnemer stopt. Zij kunnen dan milieu en productierechten overnemen om hun bedrijf uit te breiden.

3.2 Wet geluidhinder

Bij het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, dient aan de Wet geluidhinder te worden voldaan. Gezien de wens van het realiseren van woningen dient het aspect wegverkeerslawaai te worden beoordeeld.

De locatie bevindt zich echter aan een doodlopende zijweg van de Molenbergweg. Derhalve zal geluidhinder geen probleem vormen op deze locatie.

3.3 Bodem

De realisatie van woningen betreft een voor bodemverontreiniging gevoelige functie. Er dient daarom voor de bouw te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. Op het perceel heeft dan ook een bodem verkennend onderzoek plaatsgevonden.

Uit het verrichten onderzoek is naar voren gekomen dat er zintuiglijk zwakke bijmenging aan puin is waargenomen. Analytisch zijn in de vaste bodem licht verhoogde gehalten aan lood, PAK, PCB's en minerale olie aangetoond. In het grondwater is een lichtverhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, maar vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

Tijdens de maaiveldinspectie is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld. In een sleuf zijn wel asbestverdachte materialen aangetroffen. Het aangetroffen plaatmateriaal betreft chrysotiel asbest. De in de geroerde aangetroffen asbest overschrijdt de grenswaarde, waarbij de verwachting is dat de omvang zich beperkt tot ca. 14 m³. Al vorens de bouwwerkzaamheden worden aangevangen, dient de asbestverontreiniging te zijn verwijderd.

3.4 Waterparagraaf

Algemeen

Het plan ligt op de Molenbergweg 24 te Elspeet en valt buiten bestaand stedelijk gebied. Het betreft de bouw van een twee-onder-een-kap-woning. 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.

Grondwater

In het plangebied is grondwatertrap VII* aanwezig. Het gemiddeld hoogste grondwaterpeil ligt lager dan 120 cm onder het maaiveld en het gemiddeld laagste grondwaterpeil ligt onder de 140 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 de lage grondwaterstand zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd via een retentie vertraagd worden afgevoerd naar een greppel/wadi. Door het gebruik van duurzame materialen zoals naadloos aluminium wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen die voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

In de buurt van het plan bevindt zich de Kleine Koloniebeek. Deze beek is door de provincie aangeduid als SED-water. Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staan met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Door infiltreren/retentie heeft het plan geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

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, het zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd [500 m² bebouwing/verharding] (644 m² slopen 50% terugbouwen = 322 m² + 175m² verharding= 500m²), via een retentie vertraagd worden afgevoerd naar een greppel/wadi.

Door toepassen van naadloos aluminium wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt. Het rioelstelsel en de RWZI zijn voldoende groot voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer.

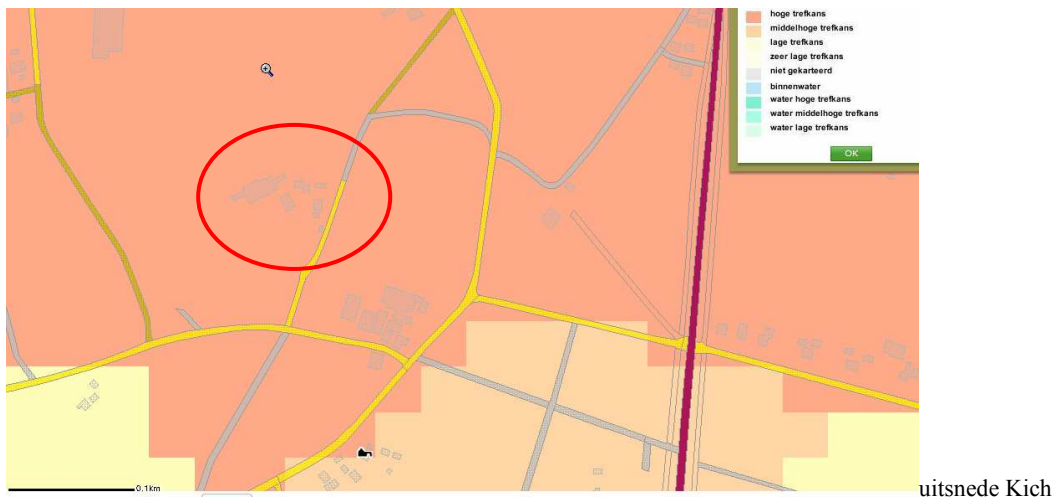
Procedures

Doordat de aanvrager aangeeft dat er geen hemelwater op het oppervlaktewater wordt geloosd heeft er geen contact worden opgenomen met het waterschap Veluwe. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

3.5 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Archeologie

Het projectgebied is gelegen in een gebied dat volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een hoge verwachtingswaarde heeft. Echter de nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd op de locatie waar nu stallen aanwezig zijn. Er is daarmee sprake van geroerde grond en daarmee een verstoorde bodem. Het uitvoeren van een (verkenning) archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.



Cultuurhistorie

De aanwezige bebouwing bestaande uit de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, heeft geen cultuurhistorische waarde of kan worden aangemerkt als een karakteristiek gebouw.

3.6 Flora- en Fauna

Met de Flora- en Faunawet worden inheemse en uitheemse planten en dieren beschermd volgens een speciaal regime. De wet gaat uit van het 'nee tenzij'-beginsel. Beschermen staat voorop, ingrijpen is een uitzondering. In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. De flora- en faunawet heeft dan ook de nodige consequenties voor ruimtelijke ingrepen.

Voor het plangebied is een Quicksan natuurwaarden verricht. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren.

- er dient nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden voor aanvang van de werkzaamheden;
- de aanbevelingen voor vogels dienen in acht te worden genomen;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen hebben geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg.

Kortheidshalve wordt verwezen naar bijgevoegde rapportage.

3.7 Lucht

De nieuw te bouwen woningen vallen binnen de wettelijke zone van 30 meter waarbinnen toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit dient plaats te vinden. Deze afstand is voor het buitengebied de maximale afstand die mogelijk is in het CAR II model. Aangezien de Molenbergweg geen druk bereden openbare weg is en de afstand bijna 200 meter bedraagt, is het de verwachting dat de emissie voor koolmonoxide, stikstofdioxide, zwaveldioxide, benzeen en zwevende deeltjes de drempelwaarde niet overschrijden.

De plannen zullen de luchtkwaliteit ter plaatse juist verbeteren, gezien het feit dat een werkfunctie wordt vervangen door een woonfunctie. De verkeersdruk zal daardoor afnemen. Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Kosten herinrichting gebied

De wijziging van het bestemmingplan ten behoeve van functiewisseling en de bouw van de woningen betreft een particulier initiatief, waarvan het terrein ook in eigendom is. De kosten voor herinrichting van het gebied komen dan ook voor rekening van de verzoeker.

4.2 Uitvoerbaarheid

Door de verkoop van de beoogde woningen kan de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de uitvoering van het plan worden gefinancierd. Ten behoeve van de realisering van dit plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch (grond) aan- of verkopen te worden gedaan. Het betreft een situatie waarin agrarische activiteiten worden omgezet in enkele woningfuncties. De omliggende bebouwing wordt ontlast, er wordt immers geen stankhinder geproduceerd en het betreft een situatie waarin de ruimtelijke kwaliteit in hoge mate wordt vergroot. Er komt niet meer bebouwingsoppervlakte dan voorheen en er wordt ook niet dichter op een ander perceel gebouwd. Van planschade is dan ook geen sprake.

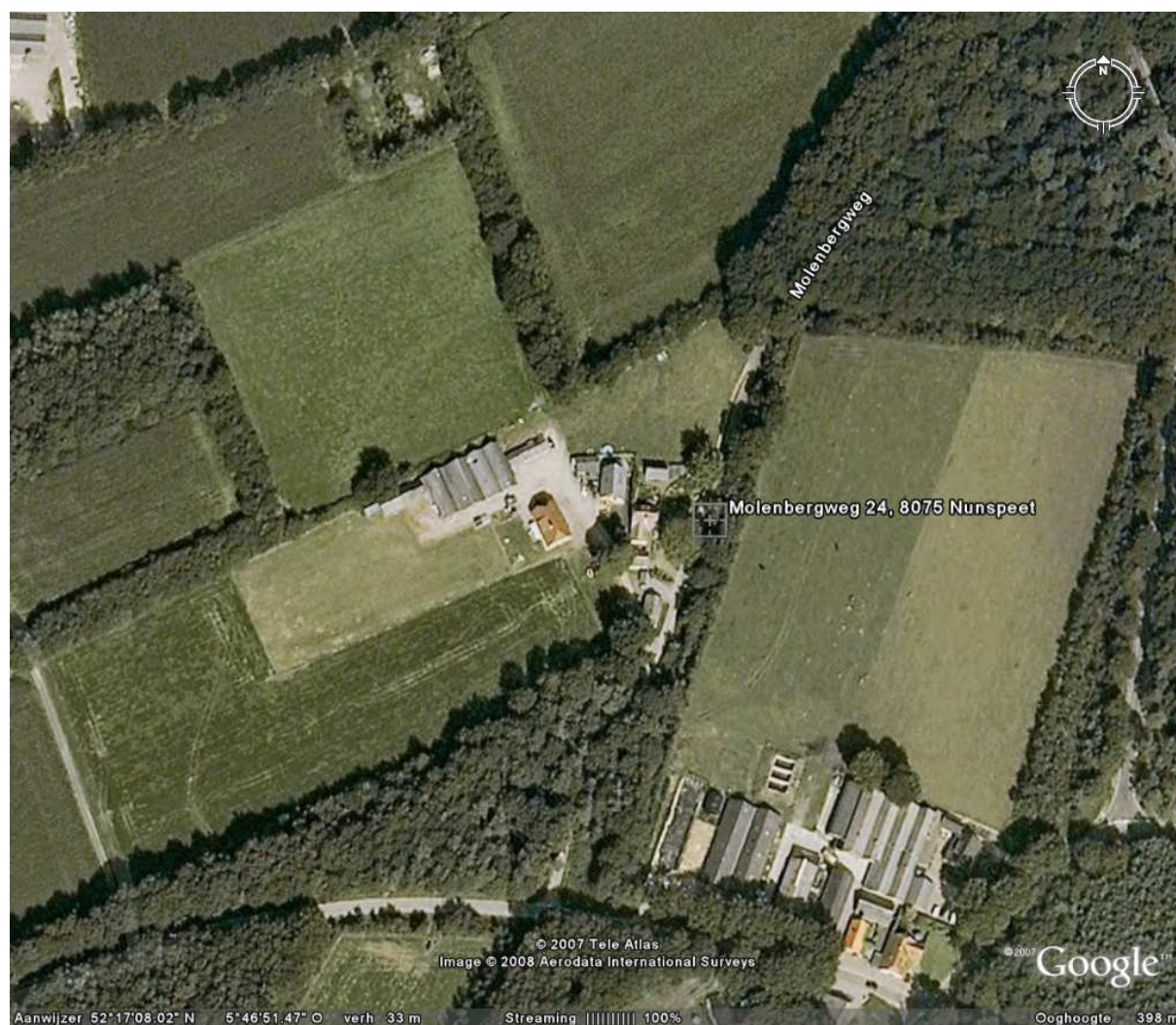
Voor het overige is het een particulier project, voor de uitvoering en de kosten hiervan is de verzoeker zelf volledig verantwoordelijk. Er zijn geen omstandigheden die aanleiding geven tot twijfels over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5. CONCLUSIE

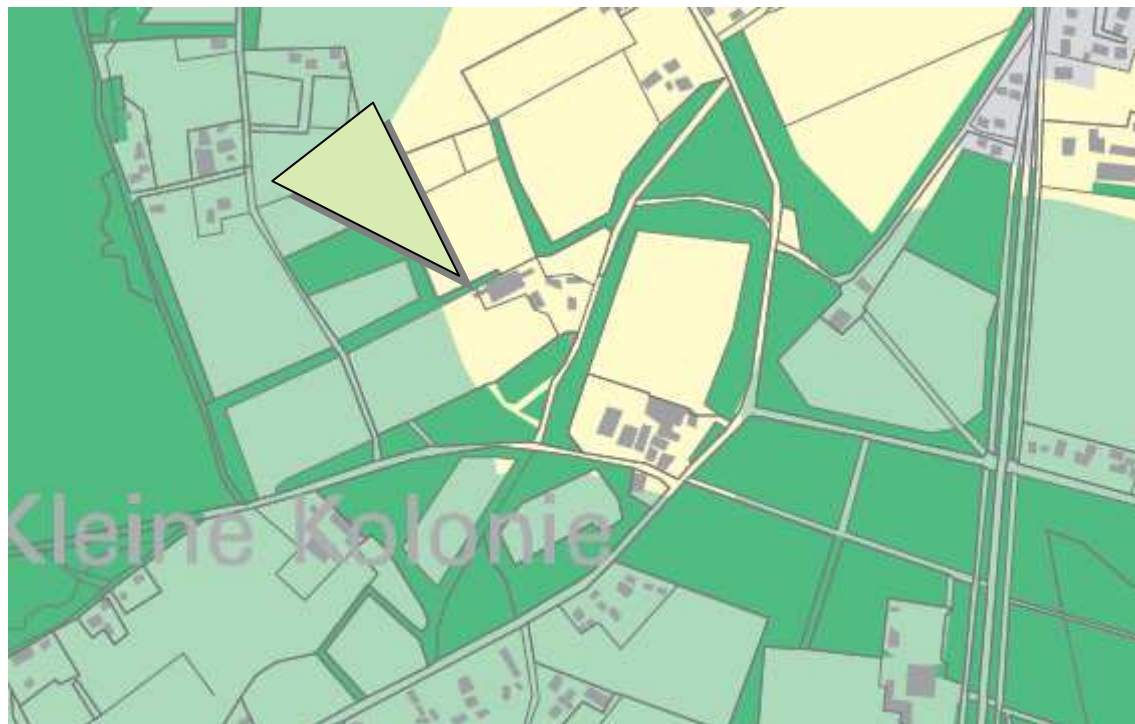
De gewenste functieverandering sluit aan bij het geformuleerde beleid in het kader van het provinciaal en gemeentelijk beleid (streekplan, reconstructieplan en de directe doorwerking naar het bestemmingsplan). De situering van de nieuw te bouwen woningen is acceptabel en het opstarten van een partiële herziening van het bestemmingsplan is haalbaar.

6. BIJLAGEN

Bijlage 1: Kaart van de situering van het bedrijf

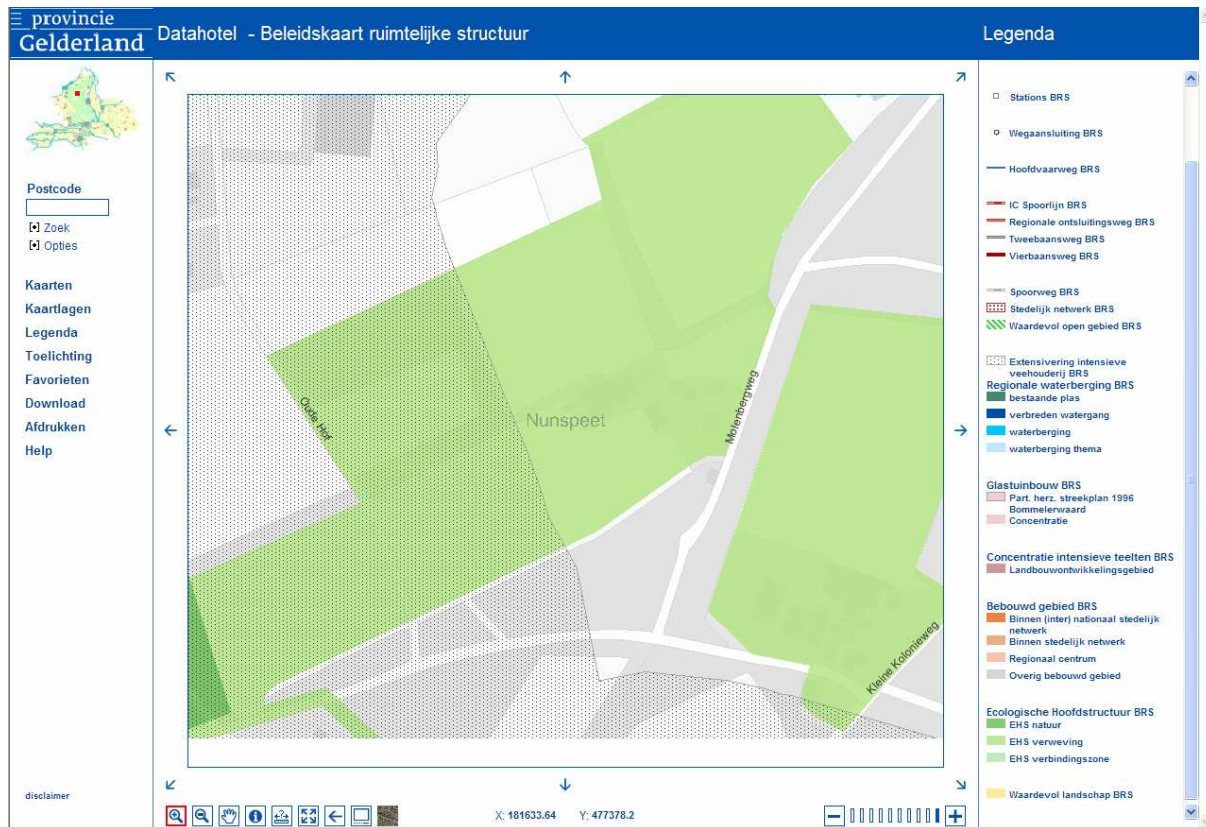


Bijlage 2: Kaart van het reconstructieplan



	Extensiveringsgebied Bos en natuur		Verweving		Grens Veluwe-commissie
	Extensiveringsgebied Landbouw		Stedelijk gebied incl. geplande uitbreiding		Grens reconstructiegebied Veluwe
	Landbouwontwikkelingsgebied		Water	* Uitbr. intensieve veehouderij o.v.v. geplijde sanering elders mogelijk	
	Verweving met sterlocatie		Geen reconstructiegebied		

Bijlage 3: Kaart van het streekplan



Bijlage 4: Een plattegrond met de bestaande gebouwen

Bijlage 5: Een plattegrond met de nieuwe situatie