

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

'SCHOTKAMPWEG 161 TE ELSPEET'

Colofon

Projectnummer: EX.20.1687

Versie: Ontwerp

IDN: NL.IMRO.0000.XXXX-XXX

Datum: juni 2022

Opdrachtnemer

Agrifirm Exlan

Waalkade 33 Postbus 300
5347 KR Oss 5340 AH Oss

Locatie

Schotkampweg 161 te Elspeek

Opdrachtgever

Dhr. G.A. Verhoef

Schotkampweg 161

8075 RD Elspeek

Projectleider

L. (Lambert) Polinder

T: 088 – 488 29 29

E: l.polinder@agrifirm.com

Contactpersoon

N. (Noortje) van Summeren – van der Linden

T: 06 – 55 79 33 31

E: n.vansummeren@agrifirm.com

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN	7
2.1 FEITELIJKE SITUATIE.....	7
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	7
2.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN KWALITEITSVERBETERING	9
3 BELEIDSKADER.....	10
3.1 PROVINCIAAL BELEID.....	10
3.2 GEMEENTELIJK BELEID.....	12
4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN.....	14
4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	14
4.2 GEUR	15
4.3 LUCHTKWALITEIT	16
4.4 GELUID.....	18
4.5 EXTERNE VEILIGHEID	19
4.6 NATUUR	19
4.7 BODEM	21
4.8 ASBEST ONDERZOEK	22
4.9 WATER.....	22
4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	23
4.11 VERKEER EN PARKEREN	23
3 UITVOERBAARHEID	24
5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	24
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
BIJLAGEN.	245

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Verhoef (hierna initiatiefnemer) is eigenaar van het perceel aan de Schotkampweg 161 te Elspeet. In het verleden is op deze locatie (in combinatie met Schotkampweg 159) een agrarisch technisch hulpbedrijf geëxploiteerd. Beide percelen zijn gelegen binnen hetzelfde bestemmingsvlak. Omdat de activiteiten reeds langere tijd beëindigd zijn wenst initiatiefnemer het perceel te splitsen en ter plaatse van Schotkampweg 161 te voorzien van een woonbestemming. Onderhavig bestemmingsplan ziet enkel toe op de herontwikkeling van het perceel ter plaatse van Schotkampweg 161. Voor Schotkampweg 159 wordt een separate procedure doorlopen.

Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling wordt circa 900 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en circa 100 m² restant van een reeds gesloopte opstal verwijderd. Ook een verleende vergunning voor 300 m² extra bedrijfsbebouwing wordt ingetrokken. Ter compensatie van de sloop wenst initiatiefnemer een extra woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren op het perceel. Daarnaast wordt verzocht herbouw van de bestaande woning Schotkampweg 161 elders op het perceel mogelijk te maken.



- Figuur 1.1: luchtfoto plangebied en omgeving met aanduiding locatie Schotkampweg 161 (bron: cyclomedia)

Voor de percelen Schotkampweg 159 en 161 is op 7 februari 2006 het wijzigingsplan “Buitengebied Agrarische Enclave (Schotkampweg 161)” vastgesteld. De percelen zijn voorzien van de bestemming “Bedrijven (ah) agrarische hulpbedrijven”. Daar er binnen dit bestemmingsplan geen bevoegdheden zijn opgenomen die voorgenoemde ontwikkeling mogelijk maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om voorgenoemde ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij besluit van 19 april 2016 heeft de gemeente Nunspeet, onder voorwaarden, ingestemd met het principeverzoek dat is ingediend om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken. Aan het besluit zijn een aantal randvoorwaarden verbonden. Deze zijn hieronder samengevat:

- Er wordt circa 900 m² aan voormalige stallen en andere bedrijfsgebouwen gesloopt
- De restanten van een gesloopte opstal worden verwijderd
- De verleende vergunning voor de 300 m² extra bedrijfsgebouwen wordt ingetrokken
- Sloopt vindt plaats voorafgaand aan nieuwbouw
- Alle strijdigheden met het bestemmingsplan worden beëindigd

1.2 Ligging plangebied

De locatie Schotkampweg 161 ligt in het buitengebied van de gemeente Nunspeet, ten noordwesten van de kern Elspeet. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie F, nummers 8518 en 8519. Binnen het plangebied zijn een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen aanwezig.



- Figuur 1.2: Luchtfoto locatie Schotkampweg 161 (bron: Cyclomedia)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Agrarische Enclave'. Voor het perceel is daarnaast op 7 februari 2006 een wijzigingsplan vastgesteld "Buitengebied Agrarische Enclave (Schotkampweg 161)". Het perceel heeft daarin de bestemming 'Bedrijven (ah) agrarische hulpbedrijven.

Vanwege de onduidelijkheid over het toekomstige gebruik is het perceel destijds niet opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", "Buitengebied 2015", "Buitengebied 2016", "Buitengebied 2018" en het nieuwste bestemmingsplan "Buitengebied 2019".



• Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Agrarische Enclave (Schotkampweg 161)"

2

Beschrijving van het plan

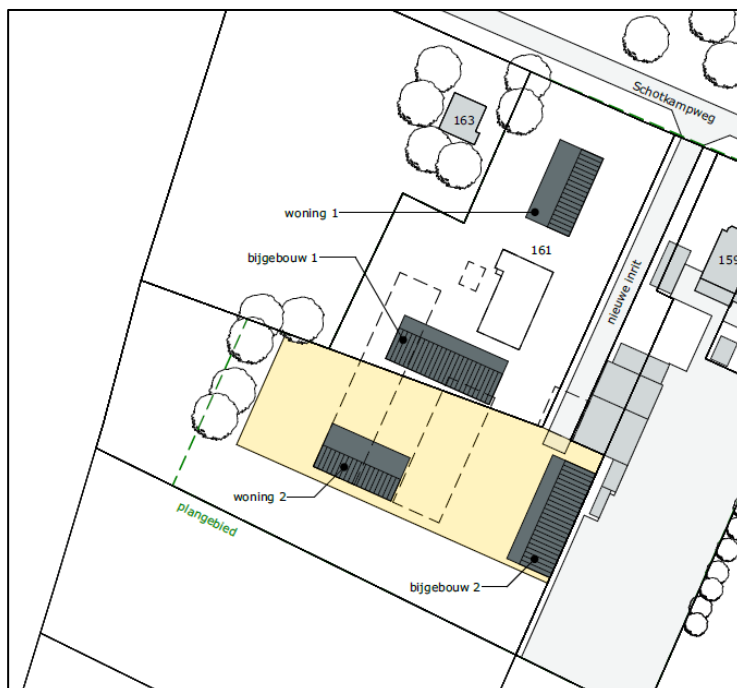
2.1 Feitelijke situatie

De locatie Schotkampweg 161 ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Agrarische Enclave (Schotkampweg 161)”, zoals weergegeven in figuur 1.3. De locatie (met daarop het grootste deel van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning Schotkampweg 161) is in eigendom van de heer G.A. Verhoef. Beide kadastrale percelen hebben een oppervlakte van circa 7.512 m².

Op de percelen staan een bedrijfswoning en diverse schuren. Naast de bebouwing bestaat het bedrijfsperceel uit verharding in de vorm van een op-/ afrit, verharding rondom de bedrijfsgebouwen en uit tuin. Het aanwezige groen op het terrein heeft geen landschappelijke waarde en bestaat uit enkele sparren en coniferen op de erfgrans.

2.2 Toekomstige situatie

Om de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan op te heffen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Initiatiefnemer wenst het perceel te voorzien van een woonbestemming en de herbouw van de bestaande woning elders op het perceel mogelijk te maken. Ook wenst men een tweede woning met bijgebouw te realiseren op het perceel. Zoals gesteld in de randvoorwaarden wordt ter compensatie hiervan alle (voormalige) agrarische bebouwing gesloopt (circa 900 m²). Daarbij worden ook de restanten van een reeds gesloopte opstal verwijderd. Verder wordt de gemeente verzocht een verleende vergunning voor de realisatie van 300 m² bedrijfsbebouwing in te trekken. In onderstaande figuur is de beoogde situatie in beeld gebracht.

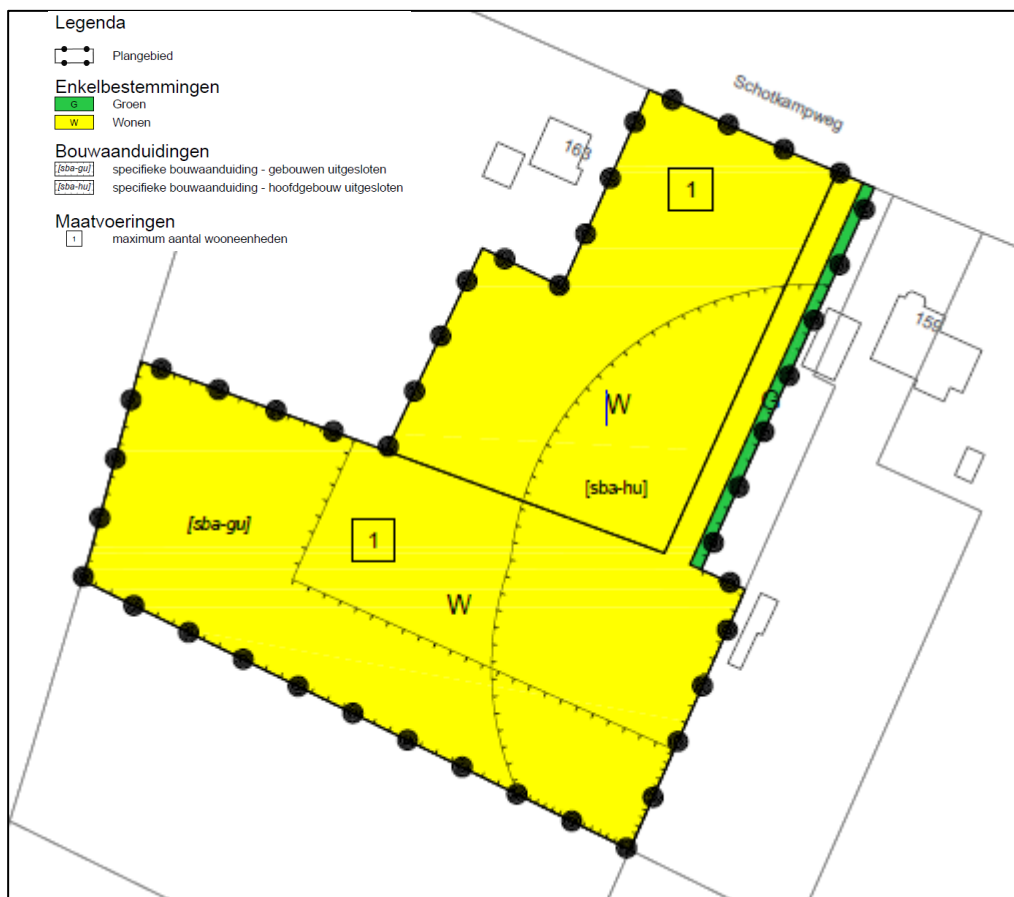


• Figuur 2.1: Situatietekening beoogde situatie Schotkampweg 161

De bestaande woning aan de Schotkampweg 161 krijgt een woonbestemming. Het wordt mogelijk gemaakt deze woning (in een gelijke oppervlakte) te vervangen door nieuwbouw en elders binnen de woonbestemming te situeren. Het bijgebouw bij deze woning heeft een maximum oppervlak van 150 m². Het oppervlak van het perceel bij woning 1 bedraagt 2.806 m².

Woning 2 wordt nieuw gerealiseerd en heeft een oppervlakte van maximaal 120 m². Het bijgebouw bij deze woning heeft eveneens een maximum oppervlak van 150 m². Het perceel bij deze woning heeft een oppervlakte van 4.706 m². Daarbinnen is een woonbestemmingsvlak opgenomen. Dit is weergegeven op onderstaande verbeelding.

In het kader van de 'hobbyboerenregeling' kan medewerking worden verleend aan maximaal 200 m² bijbehorende bijgebouwen bij de woningen. Er dient dan voldaan te worden aan de in de regeling opgenomen voorwaarden. De 'hobbyboerenregeling' is opgenomen in de planregels.



• Figuur 2.2: Verbeelding beoogde situatie Schotkampweg 161

In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019'. De daarin opgenomen woonbestemming en bijbehorende regels zijn overgenomen. Een groot verschil ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is dat de bestemming 'Bedrijven (ah) agrarische hulpbedrijven' is vervangen door de bestemming 'wonen'. Hiermee wordt voorkomen dat er zich in de toekomst nog een agrarisch bedrijf vestigt op deze locatie.

2.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Het voornemen aan de locatie Schotkampweg 161 past in de gebiedsverandering die reeds gaande is in de omgeving. Hiertoe is een goede ruimtelijke inrichting van de locatie noodzakelijk. Als bijlage 1 bij deze toelichting is een landschappelijk inpassingsplan voor de locatie opgenomen. Hierin is beschreven hoe de inpassing van het perceel in het landschap plaatsvindt. Uitgangspunt hierbij is het door de gemeente opgestelde document 'Ruimtelijke en landschappelijke kaders Schotkampweg 159-161 Elspeek'.

Het buitengebied van de Gemeente Nunspeet is bijzonder fraai en divers. Zoals in het Landschapsontwikkelingsplan Nunspeet (2005) en het Bestemmingsplan Buitengebied wordt geschetst kent Nunspeet een contrastrijke afwisseling aan deelgebieden:

- Open veenweidegebied.
- Halfopen overgangsgebied (kleinschalig kampenlandschap).
- Besloten Centraal Veluws Natuurgebied (CVN).

In het Landschapsontwikkelingsplan zijn vijf deelgebieden onderscheiden, waarbij de locatie Schotkampweg 161 valt onder deelgebied 5: Agrarische enclave. De analyse van het landschap laat zien dat het gebied Schotkampweg-Stakenbergweg rondom De Veeneberg een eigen karakteristiek heeft. Het heeft meer weg van een kamponginningslandschap en is hoger en droger dan het gebied ten zuiden hiervan (nabij de Veenweg). De kavelstructuur is niet erg regelmatig, maar wel min of meer haaks op de Schotkampweg. De soorten en type beplantingen kunnen middels deze analyse worden afgestemd. De type beplantingen die worden toegepast zijn hagen, boomrijen, singels en een bosje. De soorten zijn eik, beuk, noot, kastanje, linde en voor het bosplantsoen: meidoorn, hazelaar, vuilboom, krent, kornoelje. Op onderstaande verbeelding is de beplanting weergegeven.



• Figuur 2.3: Landschappelijke inpassing

3

Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplanuitwerking functieverandering

Het onderhavige plan wordt mogelijk gemaakt door middel van het beleidsdocument Streekplanuitwerking functieverandering. Middels dit beleid is het toegestaan om andere functies op agrarische bedrijfspercelen voort te zetten. De gemeente heeft dit beleid vertaald naar gemeente specifiek beleid in de 'Notitie Ruimtelijke kwaliteit, functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet'. Dit beleid is nader beschreven in paragraaf 'gemeentelijk beleid en regelgeving'.

3.1.2 Provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening

Het provinciale beleid en regelgeving wordt geboden door de 'Omgevingsvisie' en de 'Omgevingsverordening'. De omgevingsvisie is uitsluitend bindend voor de provincie. In deze provinciale 'visie op de toekomst' schetst de provincie de gewenste ontwikkelingsrichtingen voor gebieden en te beschermen kwaliteiten (milieu, natuur, etc.). Dit 'toekomstbeeld' van het provinciale grondgebied wordt geborgd door de verordening. De verordening is juridisch bindend voor alle ontwikkelingen binnen de provincie Gelderland (die middels uitgebreide omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen) mogelijk worden gemaakt. De Verordening biedt regels voor ontwikkelingen ten einde het toekomstbeeld uit de omgevingsvisie te realiseren en/of te beschermen. Om deze reden (en gezien de aard van onderhavig plan) wordt het onderhavige plan uitsluitend aan de regels uit de omgevingsverordening getoetst.

In de provinciale omgevingsvisie en -verordening worden geen concrete uitspraken gedaan over de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven of functieverandering naar wonen. Wel geeft de provincie in de omgevingsvisie aan dat ze het landschap open en groen wil houden en leegstand wil voorkomen.



• Figuur 3.1: Verbeelding Omgevingsverordening Gelderland (bron: provincie Gelderland).

Het plangebied ligt conform de Omgevingsverordening binnen de voor het onderhavige plan relevante zone 'Nationaal landschap buiten GNN,GO en NHW'. Daarnaast is het beleid met betrekking tot 'wonen' van belang.

Afdeling 2.1 Woonlocaties en recreatiewoningen

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het in uitzonderlijke gevallen mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken. In dat geval moet onder andere aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio, omdat de ontwikkeling vooruitlopend op de actualisatie van het afsprakenkader mogelijk wordt gemaakt. In afdeling 2.1 zijn artikelen met (instructie)regels voor de regionale woonagenda opgenomen.

In het onderhavige plan wordt gebruik gemaakt van de beleidsregel 'functieverandering'. In ruil voor sloop van bedrijfsbebouwing mag een woning terug worden gebouwd, mits er sprake is van een afname van het bebouwde oppervlak (deze regeling is nader uitgewerkt in de volgende paragraaf 'gemeentelijk beleid en regelgeving'). De realisatie van de woning dient conform afdeling 2.1 binnen de regionale woonagenda te passen. Het beleidsdocument 'Regionale woonagenda 2019 -2022 Samenwerking Noord-Veluwe' biedt hiervoor de kaders waaraan gemeenten het woonbeleid af dienen te stemmen. De meest recente woonvisie (2020) van de gemeente Nunspeet gaan uit van een toenemende woningbehoefte tot het jaar 2030 van 950 woningen.

2.6.6 Instructieregels bestemmingsplan bescherming landschap

Artikel 2.56 ontwikkeling in Nationaal landschap

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage 6.

Het plangebied ligt binnen de zone 'Nationaal landschap buiten GNN,GO en NHW. Binnen dit gebied streeft men er naar door ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten te behouden, herstellen en te versterken en de landschappelijke samenhang door ruimtelijke ontwikkelingen te vergroten. In het onderhavige plan wordt gebruik gemaakt van de regeling 'functieverandering'. Oude landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt in ruil voor de realisatie van een woning. Er is sprake van een afname van het bebouwde oppervlak en het perceel wordt landschappelijk ingepast.

3.2 Gemeentelijk beleid

In onderhavige situatie wordt de herbouw van de bestaande woning aan de Schotkampweg 161 op een andere plek binnen het perceel mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt een tweede woning met bijgebouw aangevraagd op het perceel Schotkampweg 161 te Elspeet. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het beleid inzake functieverandering van agrarische bedrijven. In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019'. De daarin opgenomen woonbestemming en bijbehorende regels zijn overgenomen. De ontwikkeling voldoet grotendeels aan de bouwregels zoals opgenomen onder de functie 'Wonen'. Daar waar deze afwijkt wordt getoetst aan de 'Notitie Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen'.

3.3.1 Notitie Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen

Het college van de gemeente Nunspeet heeft op 22 november 2020 de 'Notitie functieverandering – Uitgangspunten voor nieuw functieveranderingsbeleid van agrarisch naar wonen' vastgesteld. Deze notitie bevat richtinggevende uitgangspunten voor een herijking van het beleid voor functieverandering naar wonen in het buitengebied van de gemeente Nunspeet. De essentie van deze herijking is een koerswijziging in aanpak:

van het overal in de gemeente zoveel mogelijk faciliteren van functieverandering naar wonen naar een meer gebiedsgerichte en doelmatige functieverandering naar wonen.

Na vaststelling van deze notitie door de raad worden de betreffende beleidsdocumenten aangepast. De ingangsdatum van het beleid in deze notitie is 1 januari 2021 en geldt tijdelijk tot 31 december 2022. De reeds ingediende functieveranderingsverzoeken van voor 1 januari 2021 (zoals voorliggend plan) vallen nog onder de huidige regeling voor functieverandering (overgang).

De gemeente Nunspeet heeft met haar beleid het afgelopen decennium ingezet op het stimuleren van agrariërs die op verantwoorde wijze met hun bedrijfsvoering willen en kunnen doorgaan. Ook is er regelgeving opgezet waarmee de gemeente stoppende agrariërs ondersteunt bij goede oplossingen en alternatieven. Dit beleid is van oorsprong gebaseerd op beleid van circa 15 jaar geleden: het Streekplan Gelderland 2005 en de Streekplanuitwerking Functie-verandering Noord Veluwe 2007. Doelstelling van de streekplanuitwerking was om via hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen agrarische bedrijfsgebouwen de leefbaarheid in het landelijk gebied te verhogen.

De ontwikkeling van woningen ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing kan bijdragen aan behoud van de waardevolle bebouwing en de beeldkwaliteit van het karakteristieke landschap. In de structuurvisie (streekplan) van de provincie Gelderland van 2005 zijn algemene kaders gesteld voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Uitgangspunt van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het kader van de regio Noord-Veluwe staat in de notitie "Streekplanuitwerking Functieverandering". Gemeenten zijn vrij om binnen de regionale kaders eigen keuzen te maken. De gemeente Nunspeet heeft de streekplanuitwerking nader vertaald in een eigen notitie. In de onderstaande tabel zijn de voorwaarden opgenomen. De tabel geeft eveneens weer of het onderhavige plan voldoet aan deze voorwaarden.

Voorwaarde	Toets
Alle bedrijfsbebouwing, maar tenminste 500 m ² wordt gesloopt en tenminste 350 m ² in de ecologische hoofdstructuur;	Alle agrarische bedrijfsbebouwing aan de Schotkampweg 161 wordt gesloopt (900 m ²).
Met uitzondering van monumentale gebouwen	In het plangebied worden geen monumentale gebouwen gesloopt.
De wijziging naar wonen levert geen beperking op voor omliggende (agrarische) bedrijven;	De bestaande woningen zijn al aangemerkt als geurgevoelige objecten. De nieuwe woning levert geen beperkingen op. Zie paragraaf 'Geur' voor de nadere motivering.
De overige gronden van het voormalige bouwblok krijgen een agrarische of natuurbestemming	Er zijn geen overige gronden aanwezig. Het oppervlak van het bedrijfsperceel is reeds vrij beperkt en zal worden aangewend als woonperceel.
Er wordt een inrichtingsplan opgesteld op kosten van de initiatiefnemer, bij voorkeur door de ervenconsulent. Uit het inrichtingsplan moet blijken dat functieverandering landschappelijk wordt ingericht en ingepast en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd;	Ten behoeve van het plan is een inrichtingsplan opgesteld waarin de inrichting van de percelen is opgenomen en waar landschappelijke elementen worden toegevoegd. Het inrichtingsplan is opgenomen in hoofdstuk 2.
Er wordt een overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over sloop, inrichting, planschade en instandhouding;	Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten.
In beginsel is er geen mogelijkheid om de hobbyboerenregeling toe te passen bij functieverandering.	Er is geen sprake van toepassing van de hobbyboerenregeling.
Uitruil van bijgebouwen binnen de ontwikkeling is mogelijk. Dat houdt in dat bij één woning meer bijgebouwen gebouwd mogen worden als bij de andere woning minder bijgebouwen worden gebouwd.	Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.
Als initiatiefnemer afziet van de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te bouwen en in ruil daarvoor medewerking vraagt om één vrijstaande woning te bouwen kan hij een beroep doen op 150 m ² extra bijgebouwen.	
Als initiatiefnemer afziet van de mogelijkheid om een twee-onderéén-kapwoning te bouwen en in ruil daarvoor medewerking vraagt om één vrijstaande woning te bouwen kan hij een beroep doen op 75 m ² extra bijgebouwen.	
Binnen 6 jaar na bedrijfsbeëindiging moet het verzoek zijn ingediend.	Het plan voldoet aan beide voorwaarden.
De te slopen agrarische gebouwen kunnen alleen meetellen voor de benodigde vierkante meters indien deze gebouwen minimaal 10 jaar agrarisch zijn gebruikt.	

3.3.2 Welstandsnota "Welstand Nunspeet 2015"

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota van de gemeente Nunspeet vastgesteld. Het perceel is gelegen in het 'Buitengebied Veluwe – Deelgebied Agrarische Enclaves'. Hier geldt een beperkte toets. Voor de agrarische enclaves geldt behoud en herstel van het kleinschalige besloten en agrarische karakter. Het beleid is gericht op handhaving van de agrarische functies. Negatieve ontwikkelingen in de sfeer van landschappelijke verpaupering door leegstand en marginalisering van de landbouw worden tegengegaan. Het streven is om de agrarische bedrijven te concentreren door herstructurering en landschapsbeheer en verbetering van de beeldkwaliteit door aanleg en behoud van houtwallen en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Het behoud van de economische vitaliteit kan gepaard gaan met ontwikkeling van in het landschap passende extensieve functies.

De nota zal door de welstandscommissie gebruikt worden als toetsingskader bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning. De ontwikkeling past binnen het beleid zoals weergegeven in de welstandsnota.

4

Planologische en milieukundige aspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van de wijziging van het bestemmingsplan op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Rustig buitengebied wordt in de uitgave geschaard onder het beleid van een rustige woonwijk.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Nunspeet. In de omgeving is geen sprake van functiemenging. Dergelijke gebieden kunnen niet worden aangewezen als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met één stap worden verkleind.

Ontvanger en/of bron?

In het onderhavige plan wordt de bestaande woning voorzien van een woonbestemming en wordt een tweede woning gerealiseerd. Een woning betreft een milieugevoelige functie. Er is geen sprake van milieutechnische uitstraling.

Het is van belang om na te gaan wat de mogelijke milieuhinder afkomstig van de omliggende (agrarische) bedrijven op onderhavige locaties bedraagt. De naastgelegen woning (nummer 163) betreft een woonbestemming zonder milieutechnische uitstraling. Ter plaatse van Oosterlandweg 159 is men voornemens kleinschalige bedrijfsactiviteiten uit te oefenen (maximaal categorie 3.1). In onderhavig plan wordt rekening gehouden met dit voornemen

Zoals blijkt uit bovenstaande worden de richtafstanden ten opzichte van de naastgelegen (toekomstige) bedrijfsbestemming niet overschreden. In de nabije omgeving zijn verder geen bedrijven gelegen die als bron kunnen worden aangemerkt.

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom.

Bestemmingsplan 'Schotkampweg 161 te Elspeet'

concentratiegebieden zijn dit respectievelijk 8 OUe/m³ en 2 OUe/m³. De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen. De gemeente Nunspeet heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Beoordeling ontwikkeling

Bij besluitvorming omtrent onderhavige ontwikkeling dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).

Om antwoord te kunnen geven op bovengenoemde vragen is middels het programma V-stacks de voor- en achtergrondbelasting in beeld gebracht. In overleg met de gemeente zijn de veehouderijbedrijven in de nabijheid (Stakenbergweg 182 en Hooiweg 180) meegenomen in de toetsing. De gegevens van deze veehouderijen zijn verkregen via de gemeente. Het betreffen veehouderijbedrijven waar dieren worden gehouden met een geuremissiefactor. Middels de V-Stacks berekeningen (zie bijlage 2) is aangetoond dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen wordt voldaan aan de geldende geurnormen voor zowel de voor- als achtergrondbelasting. Op grond hiervan kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ten opzichte van de paardenhouderij aan de Schotkampweg 179 dient op basis van de Wgv een vaste afstand van ten minste 50 meter gehanteerd te worden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat de omliggende veehouderijen niet in hun belangen geschaad worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe woning.

4.3 Luchtkwaliteit

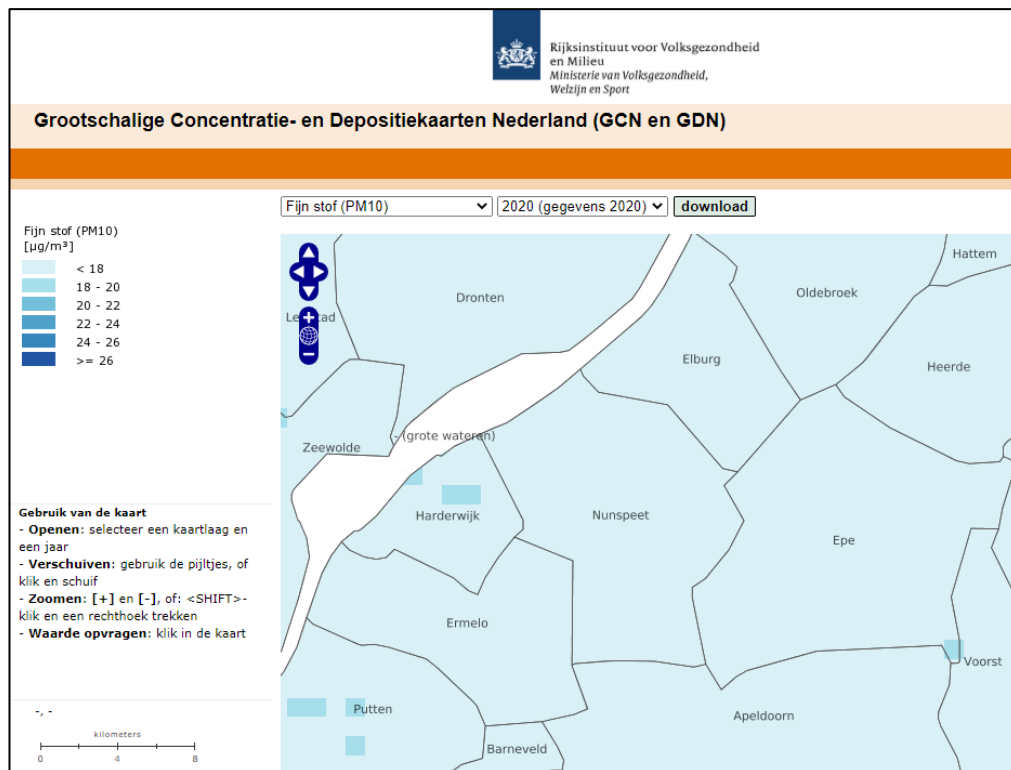
De 'Wet luchtkwaliteit', in werking getreden op 15 november 2007 (Wlk2007), is op rijksniveau een implementatie van enkele Europese richtlijnen, waarin luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd. Deze wet bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de Wet luchtkwaliteit aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De regeling 'Niet in betekenende mate' is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

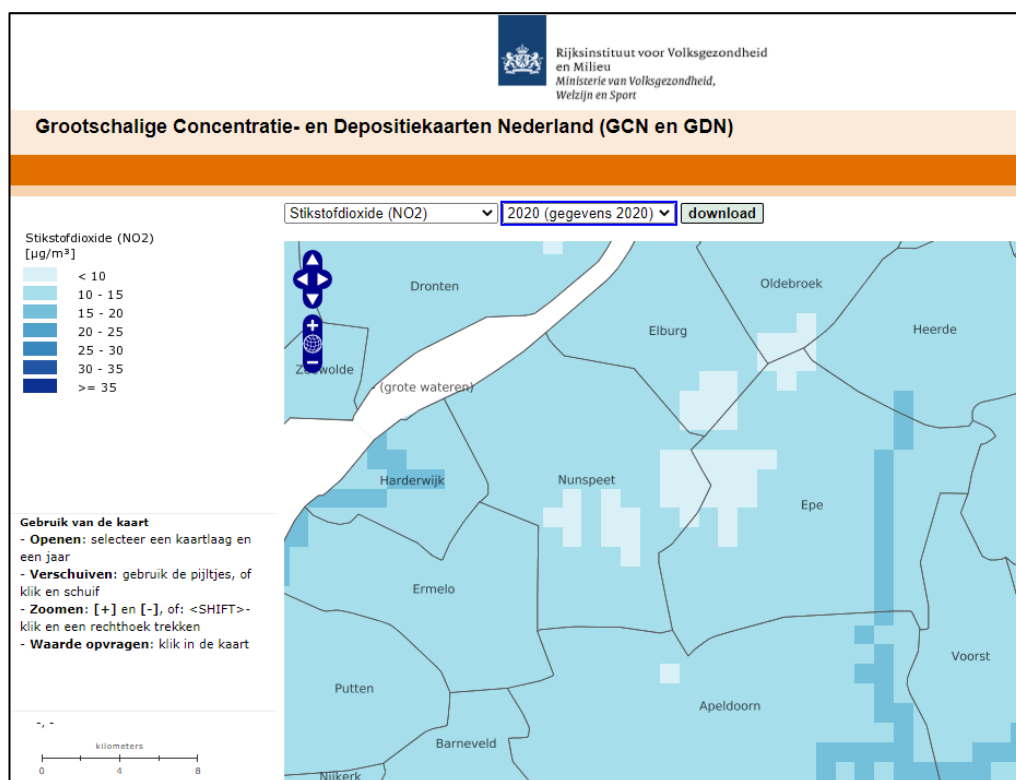
Het initiatief omvat de realisatie van een nieuwe woning. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën die 'Niet In Betekenende Mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het plangebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in onderstaande figuren.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt lager 18 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 10 en 15 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.



• Figuur 4.2: GCN-kaart RIVM fijnstof (PM₁₀) (bron: geodata.rivm.nl)



● Figuur 4.3: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide (NO₂) (bron: geodata.rivm.nl)

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij wijziging of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Een akoestisch onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is.

Om het effect van het wegverkeer op de nieuwe woning te bepalen is door bureau Sain de geluidsbelasting van de relevante wegen in de omgeving berekend. In bijlage 5 is het akoestisch onderzoek opgenomen waarin de beoordeling, resultaten en conclusie zijn opgenomen.

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

De naastgelegen (toekomstige) kleinschalige bedrijfslocatie voldoet aan de richtafstanden zoals opgenomen in paragraaf 4.1. In de directe nabijheid van de woningen vinden verder geen bedrijfsactiviteiten plaats die Industrielawaai produceren. Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van wegverkeerlawaai en Industrielawaai.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in:

- externe veiligheid voor inrichtingen;
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen;
- externe veiligheid voor luchthavens;
- externe veiligheid voor windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Een woning is conform artikel 1 van het BEVI is een (beperkt)kwetsbaarobject omdat in het plangebied mensen verblijven en wonen. Uit de landelijke risicokaart blijkt dat in de directe omgeving (binnen 500 meter) geen risicovolle inrichtingen zijn. Ook is er in de directe omgeving geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

4.6 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op

het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt tegen Natura 2000-gebied "Veluwe". Het plangebied ligt buiten het Natuur- Netwerk Nederland. De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Het voorliggende plan bestaat uit de herbouw van de bestaande woning en de realisatie van een nieuwe woning. In opdracht van de heer Ebbers is door Agrifirm Exlan een onderzoek verricht naar de stikstofuitstoot tijdens de aanleg- en gebruiksfase van de woningsplitsing op het aangrenzende Natura 2000-gebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7.

Middels het rekenmodel AERIUS Calculator is de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden tijdens de aanleg- en gebruiksfase bepaald. Uit de berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat de stikstofuitstoot tijdens de sloop- en aanlegfase niet boven 0,00 mol/ha/jaar komt. Tijdens de gebruiksfase neemt de stikstofuitstoot niet toe ten opzichte van de referentiesituatie. Dit heeft te maken met het feit dat de nieuwe woningen gasloos worden uitgevoerd. Van significante effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

In het onderhavige plangebied wordt bebouwing gesloopt en gebouwd. Het kan niet worden uitgesloten dat het leefgebied van beschermde flora en fauna wordt aangetast. Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde diersoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken, op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Aangezien er in de leegstaande stierenstal een kerkuil nest is aangetroffen, is voor aanvang van de wijzigingen binnen het plangebied, een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd voor het verwijderen van het kerkuilennest. De werkzaamheden leiden immers tot het vernielen van dit nest. Het verzoek om ontheffing is door RVO positief afgewezen. Door het uitvoeren van de in het besluit (zie bijlage) genoemde maatregelen wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.1, lid 2 van de Wet natuurbescherming overtreden worden. Een ontheffing is dan ook niet nodig.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de sloop en realisatie van bebouwing.

4.7 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk te worden gemaakt of de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste bestemming. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De toelichting van een bestemmingsplan bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart.

Er vindt geen directe vertaling plaats van het aspect bodem in de juridische regeling van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Wel moet in de planvorming rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegestane functies.

Het onderhavige plan ziet toe op de realisatie van een nieuwe woning en de herbouw van een bestaande woning. Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Door initiatiefnemer is opdracht verleend aan Lycens B.V. voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse. Het bodemrapport is opgenomen in bijlage 4.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Hiervoor is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van een aantal grond- en grondwatermonsters.

Het onderzoek is conform de Nederlandse Normen "Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek" (NEN 5740) en "Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond" (NEN 5707) uitgevoerd.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond en het grondwater licht verhoogde gehalten van diverse stoffen zijn aangetroffen. Deze overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Op delen van het maaiveld is asbesthoudende materiaal aangetroffen. Er wordt geadviseerd om het materiaal onder de reikwijdte van het procescertificaat asbestverwijdering te saneren.

Het bodemonderzoek ziet niet toe op een analyse van PFAS. Wanneer bij realisatie van de beoogde plannen grond wordt afgevoerd zal alsnog een PFAS onderzoek uitgevoerd worden.

4.8 Asbest onderzoek

In het onderhavige plan wordt in ruil voor de sloop van bedrijfsbebouwing de realisatie van een extra woning mogelijk gemaakt. De sloop van de bebouwing is onlosmakelijk met het onderhavige plan verbonden. Dit aspect dient derhalve in de voorliggende toelichting verantwoord te worden. In het kader van de sloop van de bebouwing dient in beeld gebracht te worden of in de bedrijfsbebouwing asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve op de locatie Schotkampweg 161 een asbest onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage bij toelichting gevoegd.

Conclusie asbest onderzoek

Tijdens de uitgevoerde asbestinventarisatie zijn asbesthoudende materialen aangetroffen. De asbesthoudende materialen zijn aan de hand van een geautomatiseerd databestand SMA-rt (Stoffen Manager Asbest) ingedeeld in risicoklassen welke van toepassing zijn tot het verwijderen van de asbesthoudende materialen. Na toetsing middels het databestand SMA-rt wordt voor het grootste deel van de asbesthoudende materialen een risicoklasse 2 en 2A verkregen. Op basis van deze risicoklassen dienen de verwijderingswerkzaamheden te worden uitgevoerd door een SC 530 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Gezien de kleine hoeveelheid asbesthoudend materiaal welke onder risicoklasse 1 is ingedeeld, wordt geadviseerd om dit materiaal in combinatie met de onder risicoklasse 2 en 2A ingedeelde materialen te laten verwijderen.

4.9 Water

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument.

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van realisatie en sloop van bebouwing en verharding. Zoals reeds eerder is beschreven wordt veel meer verharding gesloopt dan gerealiseerd waardoor sprake is van een afname van het verhard oppervlak. Het bestemmingsplan betreft een waterneutraal plan, dat geen negatieve gevolgen heeft voor het watersysteem.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden.

De gemeente Nunspeet heeft het beleid met betrekking tot archeologische waarden vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Het plangebied ligt in dit bestemmingsplan binnen de dubbelbestemming 'Archeologie 3'. Er dient een onderzoek uitgevoerd te worden indien er bodemvergravingen plaats vinden met een oppervlak groter dan 500 m² en over dit gehele oppervlak dieper in de bodem reiken dan 0,5 m. Het totale oppervlak aan nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen bedraagt 508 m². De her te bouwen woning en één van de bijgebouwen wordt echter op dezelfde plek gesitueerd als de bestaande te slopen bebouwing. Deze gronden zijn reeds geroerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek op deze plekken is derhalve niet zinvol. Het oppervlak dat als gevolg van onderhavige plan voor de eerste keer wordt geroerd bedraagt derhalve (fors) minder dan 500 m².

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen vormen voor voorliggend plan.

4.11 Verkeer en parkeren

De verkeersintensiteit ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan verandert nauwelijks ten opzichte van de huidige situatie. Bij de woningen is voldoende verharding aanwezig voor parkeren en manoeuvreren. Ook bij de nieuw te realiseren woning zal een oprit en voldoende parkeergelegenheid gecreëerd worden.

De wijzigingen brengen geen negatieve consequenties met zich mee voor de verkeerssituatie ter plaatse.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Kostenverhaal vindt plaats via leges.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

Om belanghebbende te betrekken bij de planvorming heeft een zorgvuldige dialoog plaatsgevonden in de vorm van een communicatietraject met omwonenden. De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden persoonlijk bezocht en geïnformeerd over het beoogde initiatief. Hierbij heeft hij het plan nader toegelicht aan de hand van de stedenbouwkundige schets van de gemeente (figuur 4.1), en daarbij getracht zo goed mogelijk aan te geven wat de veranderingen zijn ten opzichte van de huidige planologische situatie. In bijlage 8 bij deze toelichting is een korte brief opgenomen die de heer Verhoef gebruikt heeft bij de dialoog.

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Daarnaast doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld.

Bijlagen

- BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
- BIJLAGE 2: GEURBEREKENINGEN
- BIJLAGE 3: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA
- BIJLAGE 4: BODEMONDERZOEK
- BIJLAGE 5: AKOESTISCH ONDERZOEK
- BIJLAGE 6: ASBESTINVENTARISATIE ONDERZOEK
- BIJLAGE 7: AERIUSBEREKENINGEN
- BIJLAGE 8: OMGEVINGSDIALOOG