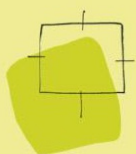


Terpweg 11

VASTGESTELD



gemeente
putten



BügelHajema

Plek voor ideeën

Terpweg 11

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Ligging	5
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Nieuwe situatie	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3 Milieuaspecten	12
3.1 Bodem	12
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	12
3.3 Water	12
3.4 Luchtkwaliteit	14
3.5 Ecologie	15
3.6 Geluid	18
3.7 Geur	19
3.8 Externe veiligheid	20
3.9 Conclusie	21
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	22
4.1 Economische uitvoerbaarheid	22
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	23
Regels	25
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	26
Artikel 1 Begrippen	26
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	27
Artikel 2 Wijziging	27
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregel	28
Artikel 3 Slotregel	28
Bijlagen	29
Bijlage 1 Te slopen bebouwing Terpweg 11	30
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan Terpweg 11	32
Bijlage 3 Vaststellingsbesluit	40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De eigenaar van het perceel Terpweg 11 heeft een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanwijzing van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De eigenaar geeft aan dat er in de toekomst geen agrarische activiteit meer ontplooid gaat worden. De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning.

Er wordt gebruik gemaakt van de regelingen in het kader van het beleid voor functieverandering in het buitengebied. Hiervoor dient de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Terpweg 11 te worden gesloopt.

Dit wijzigingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de ontwikkeling en realisatie van het verzoek mogelijk maakt.

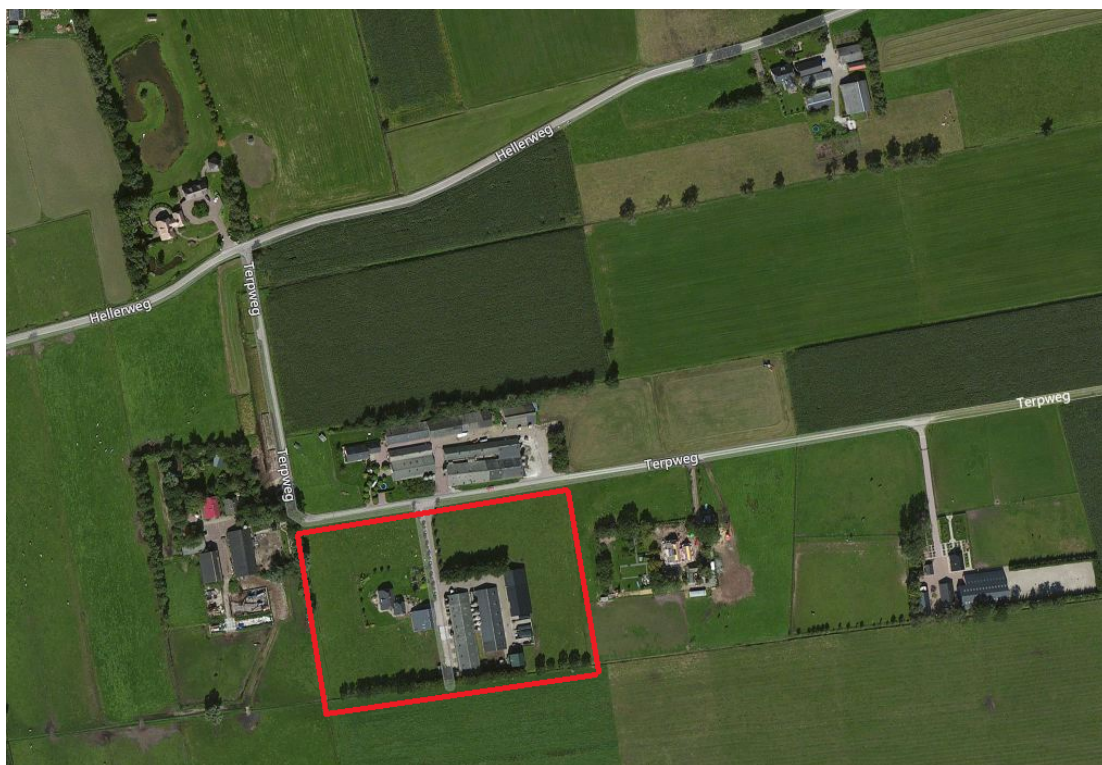
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging

Het perceel ligt in het agrarisch gebied, ten zuidwesten van de bebouwde kom van Putten. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Putten, sectie M, nummer 842. Op de onderstaande kaarten is de ligging van het plangebied aangegeven.



Ligging plangebied ten opzichte van Putten, Nijkerk en Voorthuizen



Perceel Terpweg 11 te Putten

2.2 Huidige situatie

Het perceel heeft een agrarische bestemming met bouwvlak en bestaat uit één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en 2.050 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen. Voor de bedrijfsbeëindiging werden deze bedrijfsgebouwen gebruikt voor de intensieve veehouderij, waarbij de veestapel bestond uit vleesvarkens.

2.3 Nieuwe situatie

De bebouwing

De aanwezige bedrijfsbebouwing en voorzieningen worden gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning, de daaraan grenzende garage en de daarnaast gelegen schuur. De oppervlakte van de te handhaven erfbebouwing is $47 + 185 = 232$ m². Daarnaast wil de aanvrager in het kader van functieverandering een twee-aaneengeschakelde woningen realiseren op het perceel. Op de onderstaande afbeelding is de mogelijke toekomstige situatie weergegeven. Bij het omvormen van het bedrijfserf naar een woonkavel is het gewenst dat de bebouwing op afstand van de weg gelegen blijft in verband met het agrarische bedrijf ten noorden van het erf en om de openheid rondom de Terpweg te waarborgen. Net zoals bij de bebouwing op het huidige woonerf, is het hoofdgebouw aan de voorzijde gelegen en hebben de bijgebouwen (garage en schuur) een positie achter het hoofdgebouw.



Toekomstige situatie plangebied

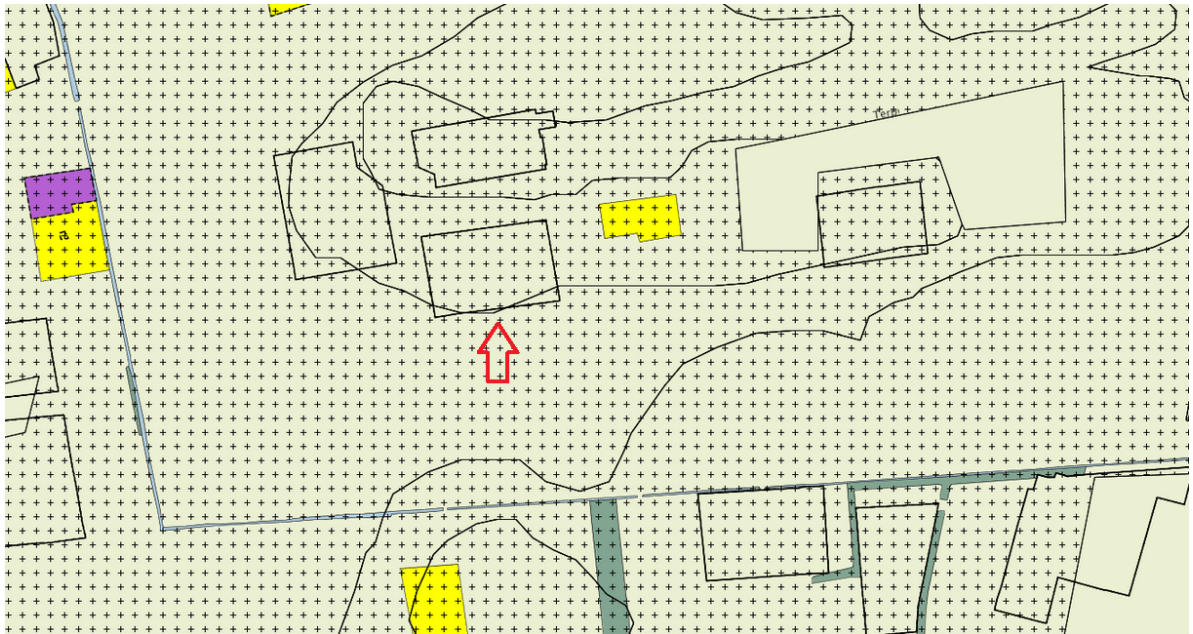
Landschappelijk inpassingsplan

Voor de nieuwe situatie is een inpassingsplan opgesteld. Aan de achterzijde van de bestaande woning ligt een houtwal. Deze houtwal blijft in het inpassingsplan behouden. De huidige inrit met laanbomen (Linde) blijft gehandhaafd. Ter hoogte van de voortuinen/boomgaard splitst de oprijlaan richting de woonkavels. Ten oosten van de nieuwe bebouwing wordt op de kavelgrens een aaneengesloten houtsingel aangeplant. Aan de voorzijde presenteert het erf zich door het toevoegen van een boomgaard met enkele fruit- en notenbomen.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Terpweg 11 ligt binnen het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. Het bestemmingsplan is op 3 juli 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Putten.

Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak met de aanduidingen 'Intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan westelijk buitengebied

In het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor B&W voor functieverandering naar wonen van een agrarisch bedrijf, waarbij de bouw van één extra woning mogelijk wordt gemaakt. De bepalingen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn hieronder opgenomen, waarbij steeds is aangegeven of en hoe aan de betreffende regels wordt voldaan.

Artikel 34.16 Bouw extra woning/wooneenheden na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits - voor zover gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura 2000 gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren' en/of 'Veluwe' - een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet heeft plaatsgevonden, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de binnen de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschap' voor de op de verbeelding met 'groot agrarisch bedrijf' of 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangewezen gronden en de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen', 'Bedrijf - Landelijke bedrijven', 'Horeca' en 'Detailhandel' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning c.q. het realiseren van wooneenheden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging;

Er is sprake van volledige bedrijfsbeëindiging.

b. indien het betreft een bedrijfslocatie gelegen binnen de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangegeven gronden, zijn de woning en de wooneenheden uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat de woning of wooneenheden geen enkele belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven.

Het perceel is niet gelegen binnen de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangegeven gronden.

c. de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder dienen in acht te worden genomen;

Zie paragraaf 3.6.

- d. de wijziging is mogelijk indien alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt overeenkomstig de onderstaande tabel en onder de volgende voorwaarden:

Minimaal te slopen fysiek legale bebouwing	Maximale inhoud woongebouw
minimaal 1.000 m ²	660 m ³
minimaal 2.000 m ²	880 m ³ 2 x 440 m ³ twee aaneengebouwd
minimaal 3.000 m ²	2x660 m ³

1. indien ombouw van bestaande bebouwing naar wooneenheden niet mogelijk is, mogen maximaal twee (geschakelde) woongebouwen worden gebouwd;
2. in geval van intensieve veehouderij in het op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangegeven gebied wordt de in de tabel vermelde oppervlakte aan minimaal te slopen bebouwing met 20% verlaagd;

Het plangebied ligt niet in het extensiveringsgebied.

In de bestaande situatie is sprake van 2.050 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die worden ingebracht voor deze 'Ruimte voor ruimte regeling' (zie ook Bijlage 1 van de regels). Hiervan wordt 2.000 m² gebruikt / gesloopt voor de nieuwe woning, waardoor 50 m² resteert.

Volgens de bestemming Wonen mag bij een woning in principe 80 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden (artikel 19.2.7). Het is de bedoeling om bij de twee-aaneengeschaalde woningen 160 m² aan bijgebouwen te realiseren, dat wil zeggen voor elke woning maximaal 80 m².

In artikel 19.4.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waardoor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk is 'indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft'. Zoals hiervoor is aangegeven (zie paragraaf 2.3) wordt bij de bestaande woning 232 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Dit is mogelijk omdat de omliggende agrarische gronden bij deze woning horen en omdat een deel van de slooppeters voor een grotere oppervlakte bijgebouwen wordt ingezet. Strikt genomen dient alsnog 27 m² van de bestaande bijgebouw gesloopt te worden. Het is echter bouwtechnisch kostbaar om 27 m² te slopen. Er zijn geen dringende redenen die deze eis in dit geval in redelijkheid rechtvaardigen. Om deze reden is besloten 27 m² extra aan bijgebouwen bij de bestaande woning toe te staan.

3. het samenvoegen van de slooppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om tot de ingevolge de tabel vereiste oppervlakte te komen, mits op deze locaties tegelijkertijd alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt en van deze locaties in één en dezelfde wijzigingsprocedure de (agrarische) bedrijfsfunctie wordt verwijderd;

Niet van toepassing.

- e. de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;

Er is geen sprake van bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden.

- f. voor de berekening van de benodigde sloopmeters geldt dat niet vergunde gebouwen van voor 1 januari 1993 kunnen worden meegeteld tot maximaal het bouwrecht van 1 woning;

Hiervan is geen sprake.

- g. aangetoond dient te worden dat de extra woning of de wooneenheden passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) is voor Putten een post onvoorzien•opgenomen, onder andere voor functieveranderingen. Deze post voorziet ondermeer in middelduur eengezinswoningen en dure eengezinswoningen. Het gaat hier om een toevoeging van 2 middeldure woning. Hier is ruimte voor binnen het KWP.

- h. met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen';

De bestemming wonen en bijbehorende regeling is van toepassing verklaard.

- i. de extra woning dient binnen het (voormalig) agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd, of ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - intensief rood zwermgebied' en 'overige zone - extensief rood zwermgebied';

De woningen zijn gesitueerd binnen het (voormalig) agrarisch bouwvlak.

- j. de inhoud van de extra woning dan wel van een wooneenheid mag niet meer bedragen dan 660 m³;

De planregeling sluit hierbij aan.

- k. de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt per nieuw te bouwen woning c.q. wooneenheid maximaal 80 m²;

De planregeling sluit hierbij aan.

- l. de extra woning dient goed in het landschap te worden ingepast;

Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld en opgenomen als bijlage bij de planregels (voorwaardelijke verplichting).

- m. de oppervlakte van het woonperceel (bebouwing met bijbehorend erf) mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;

De oppervlakte van de bestemmingsvlakken met de bestemming Wonen voldoet aan deze norm.

- n. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied.

Overige gronden zijn voorzien van een bestemming agrarisch.

Conclusie

De wijziging van agrarisch naar de bestemming wonen waarbij een extra woning wordt gerealiseerd is passend binnen de wijzigingsmogelijkheid van het bestemmingsplan. De regels van dit wijzigingsplan dienen aan de sluiten bij het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

Het ingediende verzoek voldoet hiermee aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Milieuaspecten

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op omgevingsaspecten van het plangebied om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. Uitgangspunt voor de uitvoerbaarheid is de realisatie van 2 woningen die middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt. Daarbij moet worden opgemerkt dat de onderzoeken zijn gebaseerd op een eerder voorstel, waarbij werd uitgegaan van de bouw van 1 nieuwe woning. Voor de conclusies die op basis van de onderzoeken getrokken kunnen worden is dat niet relevant.

3.1 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

In het onderhavige plan gaat het om sloop van agrarische bebouwing en de realisatie van twee nieuwe woningen. Een nadere bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk en zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor het deel van het perceel Terpweg 11 waar gesloopt en gebouwd wordt, geldt op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Putten een 'middelmatige archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwwerken groter dan 500 m². In het bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3", waarin ook de maat van 500 m² is opgenomen. Hiervan is in het voorliggend bestemmingsplan geen sprake. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op het perceel, is voor zover bekend, geen waardevolle bebouwing aanwezig. De aanwezige schuren op het perceel vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden.

3.3 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is de waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

Langs of op het perceel Terpweg 11 lopen geen A-watgangen. De grondwatertrap is IV. In het directe gebied zijn geen problemen van wateroverlast bekend. Het projectgebied ligt niet in een grondwaterfluctuaties- zone (Veluwe). Binnen het plangebied (en in de directe omgeving) speelt geen verdroging van natuurgebieden. De locatie bevindt zich niet binnen of in de buurt van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebied specifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

Conclusie

De totale oppervlakte bebouwing vermindert door de functieverandering. Er zal veel meer en betere natuurlijke infiltratie in de bodem plaatsvinden. Het plan heeft daarom geen negatieve gevolgen voor de oppervlakte- of grondwaterhuishouding van het gebied, eerder een positieve. Het plan heeft geen verdroging tot gevolg, of negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

3.4 Luchtkwaliteit

Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case

benadering;

- ISL2: berekening van emissies voor buiten stedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

Conclusie

Het plan is van dermate omvang dat het in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

3.5 Ecologie

Kader

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 3 april 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv.



Impressie plangebied (3 april 2015)

Terreinomstandigheden

Het plangebied betreft een deel van het erf van een agrarisch bedrijf. Binnen het plangebied staan drie varkensstallen, een schuur en een aantal voedersilo's en sleufsilo's. De stallen zijn opgetrokken uit gevels van baksteen en de kappen zijn bedekt met golfplaten. Vanwege besmettingsgevaar zijn de stallen goed afgesloten voor (on)gedierte. Aan twee zijden is een groenstrook met opgaand groen gelegen. Beide groenstroken worden ingepast. Het plangebied bestaat verder uit verharding en weide.

Soortbescherming

Flora- en faunawet

De Ffw beschermt dier- en plantensoorten die in het wild voorkomen. Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten is verboden. Soms mag er van de verboden worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling. De Ffw geldt voor iedereen in Nederland.

Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd.

Inventarisatie

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied en de directe omgeving een beperkte natuurwaarde kent. In het omliggende groen zullen gedurende het broedseizoen vogels nestelen. Aan de varkensstallen hangen verder enkele mezenestkastjes. De stallen en schuren zelf zijn niet geschikt als nestplaats voor vogels. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. In het grasland kan een soort zoals veldmuis worden verwacht. Dit betreft een licht beschermde soort. Daarnaast vormt het plangebied potentieel foerageergebied van de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger. In de omgeving is veel potentieel foerageergebied voor deze soorten aanwezig. Alle vleermuissoorten zijn streng beschermd. In de te slopen gebouwen zijn geen verblijfmogelijkheden voor vleermuizen aanwezig.

Toetsing

Ten aanzien van vogels dient bij uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen (artikel 11 Ffw). Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied (onder meer tijdig verwijderen van mezenestkasten). Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de beoogde activiteiten kunnen verblijfplaatsen van de algemeen voorkomende licht beschermde veldmuis worden verstoord en vernietigd (artikel 11 van de Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Licht beschermde soorten in het algemeen worden niet in hun voortbestaan

bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen onder een vrijstellingsregeling. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht. Er zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes in het geding en er is een ruim aanbod aan foerageergebied in de omgeving aanwezig.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

Provinciale natuur

De provincie Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland. De GNN en GO kent formeel geen externe werking.

Inventarisatie

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. De meest nabijgelegen beschermde gebieden betreffen de Natura 2000-gebieden Veluwe (ca. 3 km), Arkemheen (ca. 3,5 km) en Veluwrandmeren (ca. 3,5 km). In de aanwijzingsbesluiten zijn de begrenzing en de instandhoudingsdoelen opgenomen.

Het plangebied ligt verder niet op en grenst niet aan gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid zijn aangewezen als GNN of GO. Dergelijke gebieden zijn gelegen op een afstand van meer dan 650 meter.

Toetsing

Beschermde gebieden liggen op een geruime afstand van het plangebied. Het plangebied heeft daarnaast geen belangrijke ecologische relaties met beschermde gebieden. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan, worden negatieve effecten van het plan op Natura 2000-gebieden op voorhand niet

verwacht. Het plan heeft in het kader van de Nbw 1998 geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Voor uitvoering van het plan is geen ontheffing van de Ffw of een vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met nestelende vogels. Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

3.6 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die deel uitmaken van een woonerf.

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 m. Daarmee ligt de woningbouwlocatie binnen de geluidszone van de Terpweg. Deze weg kent ter plaatse van de nieuw-bouwlocatie een maximum snelheid van 60 km/uur en kent formeel derhalve een zone.

De verkeersintensiteit op Terpweg is echter zeer gering daar deze weg uitsluitend wordt gebruikt ter ontsluiting van een viertal agrarische bedrijven. Daarnaast gaat de weg over in een zandpad dat aansluit op de Roosendaalseweg. Vanaf de richting van de Roosendaalseweg geldt voor de Terpweg een inrijverbod voor gemotoriseerd verkeer.

Samengevat betekent dit dat de verkeersfunctie van de Terpweg zeer gering is en dat redelijkerwijs aangenomen mag worden dat de ten hoogst toelaatbare waarde van 48 dB niet wordt overschreden en daarmee verder akoestisch onderzoek wat betreft deze weg niet aan de orde is.

3.7 Geur

Vergunning

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor geur vanwege dierenverblijven. De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tussen emissiepunt en dergelijke objecten.

Bedrijven

In het onderhavige geval betreft het twee te realiseren woningen aan de Terpweg 11 te Putten. In de nabijheid van deze woningen liggen twee agrarische bedrijven: aan de Terpweg 10 en aan de Terpweg 13. Terpweg 13 betreft een melkveehouderij. Voor deze dieren geldt buiten de bebouwde kom een minimum afstand van 50 m. Op de kaart in de bijlagen is de contour hiervan opgenomen. Voor deze veehouderij aan de Terpweg 10 is een milieuvergunning aangevraagd voor de in onderstaande tabel vermelde aantallen dieren. In de tabel is tevens is aangegeven welke geuremissiefactor is aangehouden en wat de totale geuremissie is. De geuremissiefactor is vastgesteld aan de hand van de Regeling geurhinder en veehouderij.

Geuremissie in odour units per seconde						
Stal	diercategorie	aantal	RAV-nr	geur-factor ¹⁾	geurem.	totaal
B/D/H	gespeende biggen	993	D1.1.13	5.4	5362.2	8603
	kraamzeugen	16	D1.2.13	27.9	446	
	kraamzeugen	48	D1.2.16	27.9	1339	
	kraamzeugen	24	D1.2.13	27.9	670	
	guste en dragende zeugen	40	D1.3.1	18.7	748	
	dekberen	2	D2.100	18.7	37	
E	guste en dragende zeugen	60	D1.3.1	18.7	1122	2582
	guste en dragende zeugen	80	D1.3.13	10.3	824	
	guste en dragende zeugen	34	D1.3.1	18.7	636	
C	vleesvarkens	160	D3.2.7.2.1	17.9	2864	8384
	vleesvarkens	240	D3.4.2	23	5520	
F1	gespeende biggen	400	D1.1.13	5.4	2160	2160
F2	guste en dragende zeugen	98	D1.3.13	10.3	1009	1009
Totaal						22738

¹⁾ Regeling geurhinder en veehouderij

De locatie ligt in een zogenaamd “concentratiegebied”. Buiten de bebouwde kom bedraagt hier de maximale geurnorm 14 ou_E/m³. Indien de gemeente een actief beleid voert ten aanzien van de geurproblematiek, kan van deze normen afgeweken worden.

Berekeningen

Van het bedrijf is de emissie op de gevel van de woningen berekend met behulp van het verspreidingsmodel V-Stacks-vergunning, versie 2010. Bij de berekeningen is wat betreft de in te voeren parameters uitgegaan van de genoemde ventilatievorm. Verder is gebruik gemaakt van de standaard parameters.

Resultaten

De resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen. Uit deze berekeningen de geurbelasting van de betreffende gevels onder de 14 ou_E/m³ is gelegen.

Conclusie

De normen zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij zijn weergegeven, worden bij de realisatie van de intensieve veehouderij niet overschreden. Dit betekent dat er vanuit deze wet geen beperkingen aan de komst van de woningen worden opgelegd.

3.8 Externe veiligheid

Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

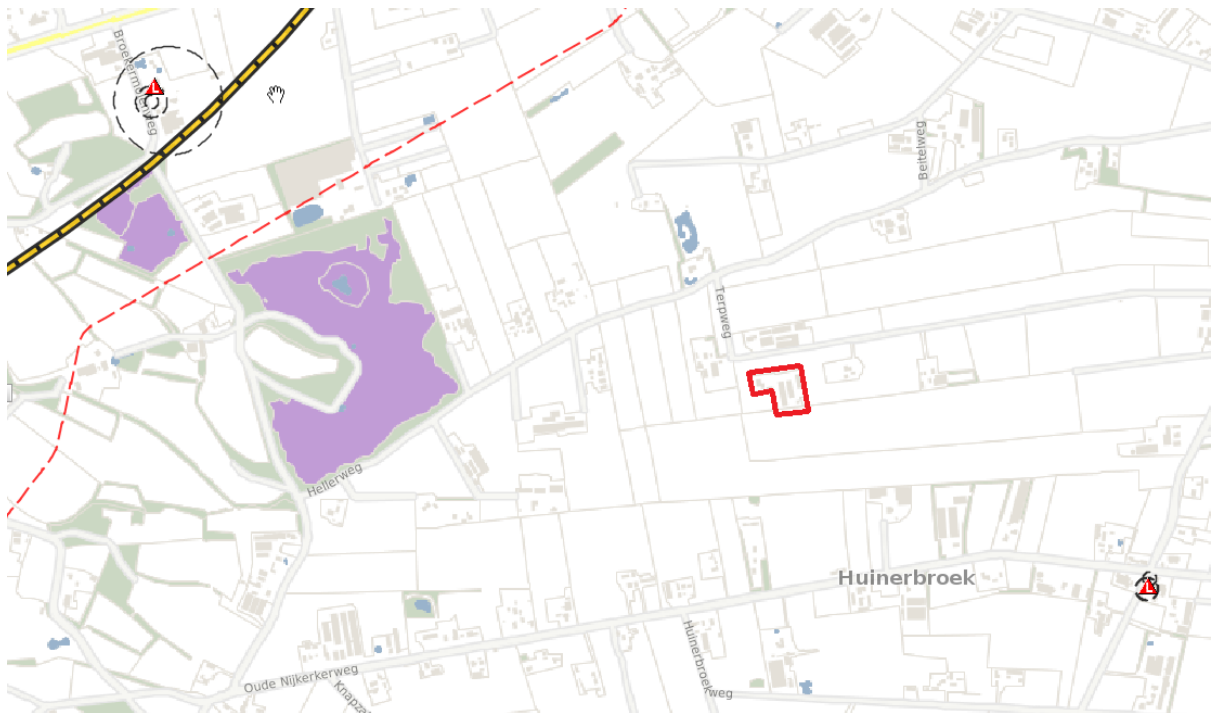
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Basisnet externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Per 1 april 2015 is het Basisnet externe veiligheid transportroutes (Bevt) met bijbehorend informatiesysteem Basisnet in werking getreden. In Basisnet staan gegevens over het vervoer van gevaarlijke stoffen over de grote vaar-, spoor- en autowegen opgenomen. Het Bevt vervangt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS).

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan. Deze regeling is nog niet gepubliceerd. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.



Uitsnede risicokaart, Terpweg 11 te Putten rood gearceerd

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

3.9 Conclusie

Vanuit de uitvoeringsaspecten zoals behandeld in dit hoofdstuk, komen geen belemmeringen of aandachtspunten naar voren voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van twee nieuwe woningen. Het plan is daarmee vanuit deze milieuaspecten uitvoerbaar.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens zal via een privaatrechtelijke overeenkomst het afwentelen van eventuele planschade naar de initiatiefnemer geregeld worden.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.11 Wro, van 1 oktober tot 12 november 2015 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerpwijzigingsplan geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpwijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Het wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Daarnaast worden in aanvulling op de vaststelling van dit wijzigingsplan, de nodige afspraken in een overeenkomst vastgelegd.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een wijzigingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Dat betekent onder andere dat voor het plangebied de regels van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van toepassing zijn. Dat betekent ook dat de regels van het wijzigingsplan beperkt kunnen blijven.

Op de verbeelding van het wijzigingsplan zijn vier bestemmingen opgenomen:

- de bestemming 'Wonen' voor de drie woningen en bijbehorende erven;
- de bestemming 'Agrarisch' voor de omliggende agrarische gronden;
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4', zoals die ook in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Op de verbeelding van het wijzigingsplan zijn twee aanduidingen opgenomen voor enerzijds de ontsluiting en anderzijds de boomgaard en houtsingels. Deze voorzieningen vallen in de agrarische bestemming. Omdat daarvoor in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied geen regels zijn opgenomen, zijn die in de regels van het uitwerkingsplan opgenomen.

De standaardregeling is dat oppervlakte van bijgebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan 80 m², danwel de oppervlaktemaat die op de verbeelding is opgenomen. Bij het voorliggende wijzigingsplan is er voor gekozen om bij de bestaande woning de oppervlakte van de te handhaven bijgebouwen op de verbeelding op te nemen.

Tot slot is in de regels van het wijzigingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouwplannen het inrichtingsplan (zie paragraaf 2.3) gerealiseerd moet zijn.

Terpweg 11(vastgesteld)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan Terpweg 11 van de gemeente Putten;

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BP11077-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wijziging

2.1 Verbeelding

Dit wijzigingsplan wijzigt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' vastgesteld bij besluit door de gemeenteraad van de gemeente Putten op 3 juli 2014, overeenkomstig de wijze zoals vervat in het wijzigingsplan Terpweg 11.

2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' vastgesteld bij besluit door de gemeenteraad van de gemeente Putten op 3 juli 2014 zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': de gronden mede zijn bestemd voor het realiseren en instandhouden van erftoegangswegen ten behoeve van de woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'groen': de gronden mede zijn bestemd voor het aanleggen en instandhouden van groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' de gezamenlijke inhoud van de twee aaneen gebouwde woningen niet meer mag bedragen dan 880 m³;
- d. binnen 2 jaar na vaststelling van het plan dient de bebouwing, welke is gearceerd in Bijlage 1 Te slopen bebouwing Terpweg 11, te zijn gesloopt (voorwaardelijke verplichting);
- e. binnen 2 jaar na vaststelling van het plan de woningen landschappelijk dienen te zijn ingepast overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan dat is opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan Terpweg 11 (voorwaardelijke verplichting).

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregel

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Terpweg 11.

Bijlagen

Bijlage 1 Te slopen bebouwing Terpweg 11

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan Terpweg 11

Erfinrichtingsplan Terpweg 11

Plangebied

De locatie is gelegen in het jonge broekontginningslandschap¹. Het gebied is ontstaan in het oorspronkelijk natte gebied van Halvinkhuizerveld en Huinerbroek. Karakteristieke eigenschappen van dit landschapstype zijn:

- Rechte wegen
- Smalle lange percelen
- Op korte afstand van de weg gelegen erven
- (Restanten van) elzensingels
- Sloten

Landschappelijke context

In de landschapsvisie (bron: beeldenboek Landschappen en erven) wordt het gebied aangeduid als:

- Mogelijkheid schaalvergroting landbouw binnen te ontwikkelen grofmazig landschappelijk raamwerk, o.a. van beplanting langs belangrijkste wegen en beken.

De visie geeft aan dat in het Huinerbroek gestreefd wordt naar het behouden en versterken van het landschappelijke raamwerk. Bij veranderingen op erven dient men aandacht te besteden aan de samenhang tussen het erf en het landschap. Hiervoor dient streekeigen beplanting gebruikt te worden.

Aan de onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het landschap goed af te lezen, van een nat en onontgonnen gebied tot het huidige broekontginningslandschap. De eerste ontginningsen werden duidelijk gemarkeerd door elzensingels. Geleidelijk aan heeft er vershraling van deze landschapselementen plaatsgevonden, waardoor de onderlinge samenhang tegenwoordig weinig herkenbaar is en de structuur van het landschap aan het vervlakken is.

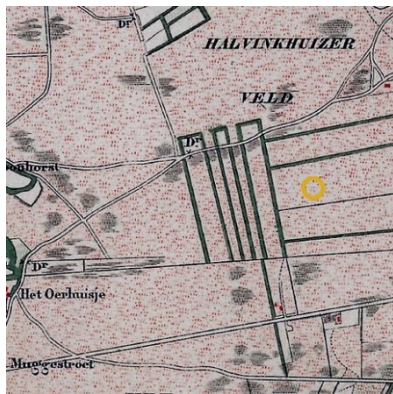
De Terpweg heeft een sterke oost-west oriëntatie, hetgeen versterkt wordt door de richting van de percelen en de loop van de beken van oost naar west. De erven zijn op wisselende afstanden aan de Terpweg gelegen, met de beek als zuidelijke grens. Aan de zuidkant van de Terpweg zijn alle erven op enige afstand van de weg gelegen en is de weg vrij van beplanting. Hierdoor vormt de weg onderdeel van de openheid van het broekontginningslandschap. Deze openheid wordt begrensd door beekbegeleidende beplanting en erfbeplanting.

De richtlijnen bij ontwikkelingen in dit gebied richten zich op de volgende landschapswaarden:

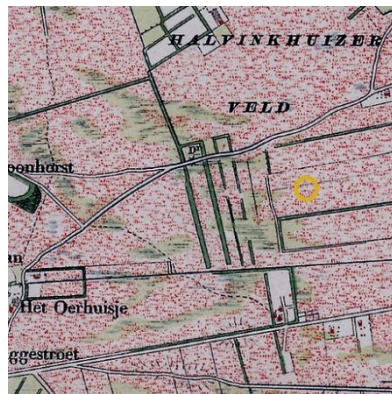
- Behoud van open ruimten
- Accentuering “rechte kamerstructuur” en lijnen in het landschap door elzensingels
- Laanbeplanting langs wegen als structuurdragers van het landschap
- Laanbeplanting langs de inrit
- Herstel en behoud van elzensingels
- Solitaire boom op voorzijde van het erf
- Eventueel een (hoogstam) fruitboomgaard op het erf

Bovenstaande richtlijnen zijn bij het opstellen van de erfinrichtingsschets meegenomen.

¹ bron: beeldenboek Landschappen & Erven, gemeente Ermelo & Putten (Nieuwland Advies, 2011).



Kaart 1872



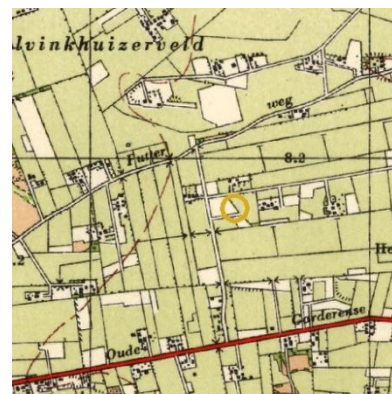
Kaart 1892



Kaart 1912



Kaart 1932



Kaart 1952



Kaart 1974



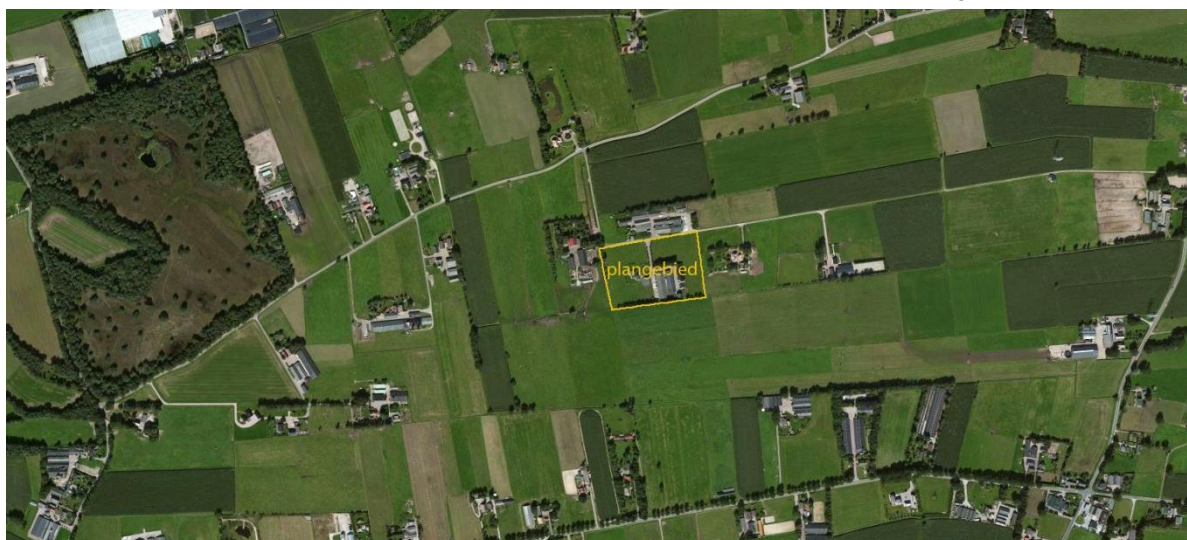
Kaart 1986



Kaart 1995



Luchtfoto huidige situatie



Luchtfoto huidige en omgeving

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing



BESTAAND



Erfverharding



Bebouwing



Tuin

Beplanting



Houtsingel



Vrijstaande bomen



Lindebomen



Haag

Overige



Terpweg



Watergang



Weiland

NIEUW



Erfverharding



Bebouwing



Tuin

Beplanting



Houtsingel



Fruit- en/of notenbomen in boomgaard



Lindebomen



Haag

Aan de Terpweg is sprake van variatie van erven die midden op het perceel gelegen zijn, erven die aan de weg gelegen zijn en erven die dieper op het perceel gelegen zijn en verbonden zijn met een landschapselement (houtsingel). In de huidige situatie aan de Terpweg 11 is het woonerf vrijwel in het midden van het perceel gelegen en omgeven door een weiland. De bedrijfsbebouwing is verder naar achteren gelegen en grenst aan de beekbegeleidende elzensingel.



Openheid achter het woonerf



Bedrijfsbebouwing grenzend aan de elzensingel

De (kleinschalige) openheid is kenmerkend voor het gebied, afgewisseld met erfbeplanting op erven en (restanten van) houtsingels. Bij het initiatief geldt als uitgangspunt dat de twee nieuwe woonkavels sterker verbonden wordt met het achter het erf gelegen landschapselement (elzensingel). Aan de voorzijde is de openheid waardevol en is het wenselijk dat de kavels zich ‘presenteren’ (zichtbaar zijn).



Elzensingel



Openheid aan de voorzijde en rondom de Terpweg

1. Situering bebouwing

Bij het omvormen van het bedrijfserf naar twee woonkavels is het gewenst dat de bebouwing op afstand van de weg gelegen blijft in verband met het agrarische bedrijf ten noorden van het erf en om de openheid rondom de Terpweg te waarborgen. De bebouwing is geschakeld met kleine onderlinge verspringingen in de voorgevelrooilijnen. Vanwege de gezamenlijke inrit is de bebouwing op de westelijk gelegen kavel (links) iets verder naar achteren geplaatst om ruimte te creëren. Net zoals bij de bebouwing op het huidige woonerf, is het hoofdgebouw aan de voorzijde gelegen en hebben de bijgebouwen een positie achter de hoofdgebouwen.

2. Vormgeving bebouwing²

De bebouwing heeft bij voorkeur één bouwlaag met kap en nooit meer dan twee bouwlagen. Er komen veel verschillende dakvormen in de omgeving voor. De dakvorm is vrij zolang de vormgeving van de

² bron: Welstandsnota gemeente Putten, 2009.

bebouwing enkelvoudig en geometrisch is (geen geschakelde kappen). Er is sprake van een terughoudende detaillering.

3. Massa bebouwing

De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw. De vloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m². Het hoofdgebouw heeft een maximale inhoud van 440 m³. Voor de garage geldt een vloeroppervlakte van 80 m².

4. Ontsluiting

De huidige inrit met laanbomen (Linde) blijft gehandhaafd. Ter hoogte van de voortuinen/boomgaard splitst de oprijlaan richting de woonkavels. De scheiding van de kavels vindt plaats door de bestaande beukenhaag door te zetten.



Huidige oprijlaan met lindebomen



Beukenhaag als groene afscheiding tussen kavels

5. Materiaal- en kleurgebruik³

Een rustige uitstraling van materiaal- en kleurgebruik (geen felle kleuren). De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, gegolfde dakpannen, riet en grasdak. De hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs. Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

6. Erfbeplanting

Ten oosten van de nieuwe bebouwing wordt op de kavelgrens een aaneengesloten houtsingel aangeplant. De houtsingel verbindt het erf met de al aanwezige landschapselementen en garandeert een groene uitstraling van het erf. Aan de voorzijde presenteert het erf zich door het toevoegen van een boomgaard met enkele fruit- en notenbomen. Om het zicht van en naar het erf te behouden is de onderlinge afstand van de bomen 8 tot 15 meter. Aan de voorzijde wordt de boomgaard omsloten door een beukenhaag. Op de overgang van de boomgaard richting de tuin worden lindebomen aangeplant, die zorgen voor een sterkere samenhang met de bestaande woonkavel (en inrit). Tussen de woonkavels wordt een beukenhaag gebruikt als scheidingselement.



Beukenhaag als groene afscheiding tussen kavels



Lindebomen op het voorerf

³ bron: Welstandsnota gemeente Putten, 2009.

Samenvatting uitgangspunten

Situering

- Bebouwing is op ruime afstand van de Terpweg gelegen.
- Er is sprake van geschakelde bebouwing (twee-aan-een), met kleine onderlinge verspringingen in de voorgevelrooilijn.
- De bijgebouwen zijn achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Vormgeving

- Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap en nooit meer dan twee bouwlagen.
- De vormgeving is enkelvoudig en geometrisch.
- De vormgeving van het dakvlak is vrij, als er maar sprake is van een enkelvoudige en geometrische vormgeving van de bebouwing (geen geschakelde kappen).
- Aan- en uitbouwen worden terughoudend vorm gegeven.
- Er worden ononderbroken, forse kappen toegepast.
- Er is sprake van een terughoudende detaillering.

Massa

- Het hoofdgebouw heeft een maximale vloeroppervlakte van 150 m² en een maximale inhoud van 440 m³.
- Aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De garage heeft een vloeroppervlakte van 80 m².
- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.

Ontsluiting

- Er is sprake van één oprijlaan (huidige situatie), die ter hoogte van de voortuinen/boomgaard splitst in twee richtingen.
- De verharding bestaat uit een klinkerbestrating (aansluitend op de huidige inrit).

Materiaal- en kleurgebruik

- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen.
- De hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs.
- Kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

Erfbeplanting (zie ook onderstaande tabel)

- Ten oosten wordt op de kavelgrens een houtsingel aangeplant van 5 meter breed en een minimale lengte van 50 meter.
- De houtsingel bestaat uit de volgende (inheemse) soorten: zwarte els, gewone lijsterbes, vogelkers, hazelaar, gewone vlier en Gelderse roos.
- Aan de voorzijde van de woonkavel wordt een boomgaard aangeplant met zes fruitbomen en twee notenbomen.
- Op het voorerf worden vijf vrijstaande lindebomen toegevoegd.
- De boomgaard wordt op de overgang richting het weiland begrensd door een beukenhaag.
- De bestaande beukenhaag op het erf wordt uitgebreid en functioneert als scheiding tussen de woonkavels.

Type erfbepanting	Plantafstand (driehoeksverband)	Aantal (stuks)
<u>Houtsingel</u> Boomvormers: - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Gewone lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Vogelkers (Prunus padus) Struikvormers: - Hazelaar (Corylus avellana) - 35% - Gewone vlier (Sambucus nigra) - 40% - Gelderse roos (Viburnum opulus) - 25%	10 -15 meter 20 meter 10 meter 1,50 meter 1 meter 1 meter	6 stuks 3 stuks 4 stuks 25 stuks 39 stuks 22 stuks
<u>Boomgaard</u> Fruitbomen, mix van/keuze uit: - Wilde peer (Pyrus communis subsp. pyrastra) - Vruchtperen (Pyrus communis) - Wilde appel (Malus sylvestris) - Hand- of moesappels (Malus domestica) - Kerspruim (Prunus cerasifera 'Nigra') Notenbomen: - Okkernoot (Juglans regia)	8 - 15 meter 8 - 15 meter	6 stuks 2 stuks
<u>Erfbomen</u> Winterlinde (Tilia cordata)	7 - 8 meter	5 stuks
<u>Hagen</u> Beukenhaag (Fagus sylvatica) (scheiding woonkavels & voorzijde boomgaard)	0,50 - 2 meter	+/- 100 stuks (lengte = 100 meter/ plantafstand = 1 meter)

Bijlage 3 Vaststellingsbesluit



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Putten,

gelezen het Bestuurlijk Behandel Voorstel van 20 november 2015, nr. 427100;

gelet op de bepalingen van de Wet Ruimtelijke ordening (artikel 3.6) en het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied;

besluit:

het wijzigingsplan 'Westelijk Buitengebied, Terpweg 11' vast te stellen.

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld overeenkomstig het ontwerpwijzigingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen van 1 oktober tot 12 november 2015;

Het bestemmingsplan bestaat uit;

- een toelichting
- regels
- verbeelding

Voor het bestemmingsplangebied hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Putten, 5-1-2016

Burgemeester en wethouders van Putten,
de secretaris,

de burgemeester,

Plannaam	Terpweg 11
Plan-idn	NL.IMRO.0273.BP11077-VA01
Planstatus	vastgesteld
Datum:	5 januari 2016
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Projectnummer	193.22.02.00.00.00

