

bestemmingsplan Hellerweg 7

ontwerp



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Hellerweg 7

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Huidige planologische situatie	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	11
4.1 Bedrijven en milieuzonering	11
4.2 Geluid	12
4.3 Externe veiligheid	13
4.4 Luchtkwaliteit	14
4.5 Bodem	15
4.6 Ecologie	15
4.7 Verkeer en parkeren	15
4.8 Water	15
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.10 Kabels en leidingen	17
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Opzet bestemmingsplan	17
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.2 Economische uitvoerbaarheid	18
6.3 Grondexploitatie	18
Regels	19
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	19
Artikel 1 Begrippen	19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 2 Van toepassing zijnde bestemmingsplan	19
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 3 Overgangsrecht	20
Artikel 4 Slotregel	20
Bijlage regels	21
Bijlage 1 Sloopkaart	21

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

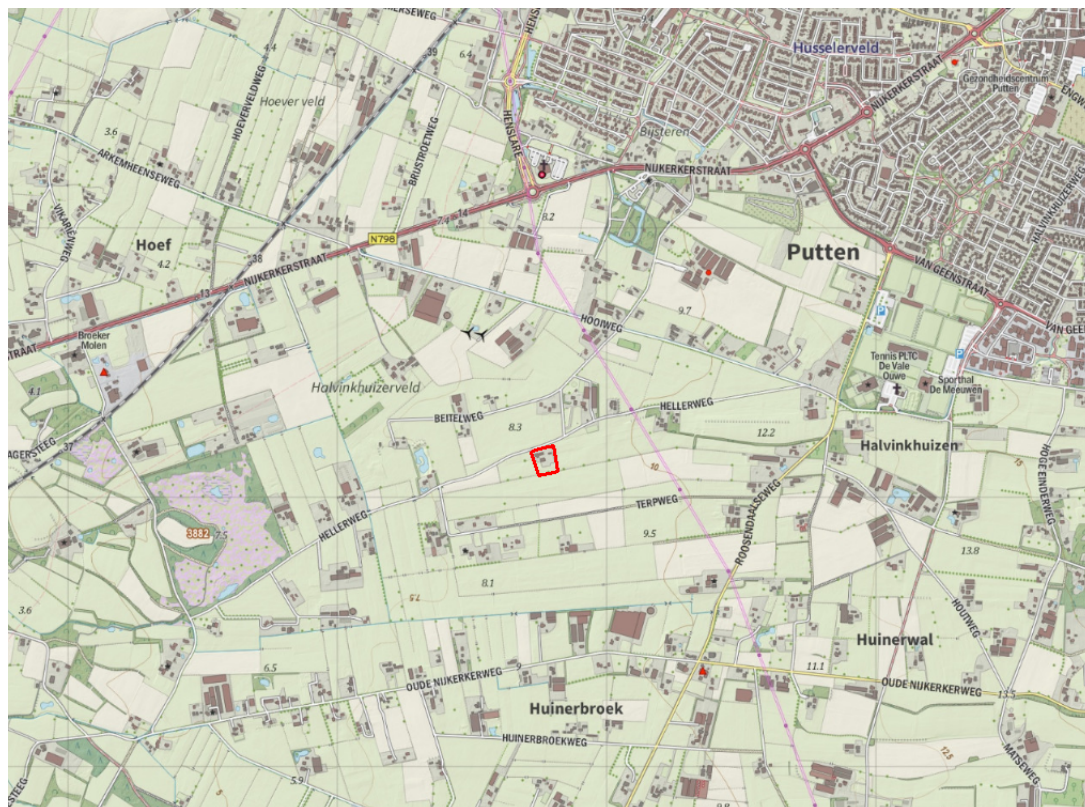
1.1 Aanleiding

De eigenaren van de Hellerweg 7 hebben een verzoek ingediend voor het verplaatsen van de kleine woning 7b. De 'kleine woning' staat dicht op de weg en in de kroonprojectie van bomen. Door verplaatsing van de woning is er sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. De kleine woning wordt tegen de hoofdwoning gebouwd en is daarmee te beschouwen als één bouwmassa.

Om de gewenste verplaatsing op een adequate manier vast te leggen wordt het bestemmingsplan ter plaatse herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.2 Plangebied

Het perceel Hellerweg 7 is gelegen in het 'Westelijk Buitengebied', ten zuiden van de kern Putten in de gemeente Putten. Op het perceel was een middelgroot agrarisch bedrijf gevestigd. In 2018 is door een wijzigingsprocedure de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, zodat de percelen in gebruik konden worden genomen door de aanwezige woonfunctie.



Ligging plangebied in gemeente Putten



Begrenzing plangebied Hellerweg 7 te Putten

1.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', vastgesteld op 12 mei 2016, het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied', vastgesteld op 4 oktober 2018 en het wijzigingsplan 'Hellerweg 7', vastgesteld op 24 april 2018. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Het perceel mag worden gebruikt voor één woning en één kleine woning en de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Agrarische activiteiten zijn niet toegestaan. Voor bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 330 m².

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende wijzigingsplan 'Hellerweg 7' weergegeven.



Vigerend bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader behandeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan. In Hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen. Hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het perceel Hellerweg 7 heeft sinds 2018 de bestemming 'Wonen'. Met het wijzigingsplan 'Hellerweg 7' is de agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar Wonen. Redenen voor de gemeente om tot bestemmingswijziging over te gaan waren dat er destijds op het perceel weinig agrarische activiteiten plaatsvonden en dat er geen actieve milieuvergunning gold.

De eigenaren van de Hellerweg 7 hebben een verzoek ingediend voor het verplaatsen van de kleine woning 7b. Het verzoek is om de kleine woning tegen de hoofdwoning 7-7A aan te bouwen. Daarmee ontstaat een soort van twee-onder-een-kap woning. Een gedeelte van de woning, waar de nr. 7 in staat, wordt dan bij de kleine woning getrokken. Het gedeelte met het nr. 7 is als inwoning vergund (geen zelfstandige woning). De 'kleine' woning staat dicht op de weg en in de kroonprojectie van bomen. Door verplaatsing van de woning is er sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. De kleine woning wordt tegen de hoofdwoning gebouwd en is daarmee te beschouwen als één bouwmassa.

Met het bestemmingsplan wordt de 'kleine woning' wegbestemd en is er de mogelijkheid om twee aaneengebouwde woningen in gebruik te nemen. De maximale inhoudsmaat van de twee woningen samen is in de planregels vastgelegd.



Huidige situatie Hellerweg 7, bron: Google maps

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is

combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda vindt u onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Als een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing, voorziet in nieuwe planologische bouwmogelijkheden, dan kwalificeren deze bouwmogelijkheden in beginsel als een "stedelijke ontwikkeling" als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het moet wel gaan om bouwmogelijkheden van enige omvang. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen "sec" die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag kwalificeren niet als een stedelijke ontwikkeling.

De toetsing aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.1.3.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is niet te kwalificeren als "stedelijke ontwikkeling" zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking kan achterwege blijven.

Conclusie

Het initiatief hoeft niet getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. De ladder vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland zijn op 18 oktober 2014 in werking getreden en worden indien van toepassing twee keer per jaar geactualiseerd. Het betreft een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De Omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en Ruimtelijke Verordening Gelderland. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en bevat algemene verbindende voorschriften.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan staat verplaatsing van een woonfunctie toe op het woonperceel. In de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn geen regels opgenomen welke de voorgenomen activiteiten op enige wijze belemmeren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Putten 2030

De gemeenteraad van Putten heeft op 5 maart 2015 de Structuurvisie Putten 2030 gewijzigd vastgesteld. De Structuurvisie Putten 2030 is opgesteld met de boodschap van de Toekomstvisie Putten als leidraad. Deze is gerelateerd aan actueel beleid ten aanzien van de verschillende beleidsvelden en vervolgens vertaald in een visie op de ruimtelijke ontwikkeling. De inhoud van de structuurvisie is leidend en in principe bindend voor het handelen van de gemeente richting initiatiefnemers, en nieuwe bestemmingsplannen moeten inhoudelijk passen binnen de visie van de structuurvisie.

Conclusie

Het initiatief is niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van Hellerweg 7 zijn enkele (agrarische) bedrijven en woningen gelegen. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de omgeving rond het perceel Hellerweg 7 tot 'rustig buitengebied' gerekend.

In het kader van milieuzonering heeft het perceel te maken met een drietal (agrarische) bedrijven. Het gaat om de bedrijven aan de Hellerweg 10 en 10a, Terpweg 7 en Beitelweg 14. Deze bedrijven zijn gelegen rondom het perceel. Ten noorden van het perceel zijn voornamelijk woningen aanwezig.

Voor de bedrijven aan de Hellerweg 10 en 10a, Terpweg 7 en Beitelweg 14 gelden vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende richtafstanden:

Adres	Type bedrijf	SBI	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Hellerweg 10 en 10a	Fokken en houden van rundvee	0141, 0142	100	30	30	0
Terpweg 7	Fokken en houden van overige graasdieren / paardenfokkerijen	0143	20	30	30	0
Beitelweg 14	Elektrotechnische industrie n.e.g.	293	30	10	30	10

Aan de Hellerweg 10 en 10a en Terpweg 7 zijn agrarische bedrijven gevestigd. Het agrarisch bedrijf aan de Hellerweg 10 en 10a ligt op circa 160 meter van het plangebied waarbij het agrarisch bedrijf aan de Terpweg 7 is gelegen op een afstand van circa 240 meter.

Voor Hellerweg 7 geldt dat er sprake is van een situatie waarop artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is. In artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij is het volgende opgenomen:

Artikel 14

1. *Indien een aanvraag om een vergunning is ingediend voor het tijdstip waarop deze wet met betrekking tot zodanige aanvraag in werking treedt, blijft het voor dat tijdstip ten aanzien van zodanige aanvraag geldende recht van toepassing tot het tijdstip waarop de beschikking op de aanvraag onherroepelijk is geworden.*

2. *Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*
 - a. *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,*
 - b. *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en*
 - c. *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,**ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.*
3. *Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.*

Voor het perceel Hellerweg 7 is artikel 14 lid 2 van toepassing. Vanwege het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering (het opgeven van het agrarische gebruik en de bouwmogelijkheden) en de omzetting van de kleine plattelandswoning geldt voor zowel de voormalige bedrijfswoning als voor de voormalige kleine plattelandswoning een beschermingsniveau die niet zwaarder hoeft te worden beschermd dan ten tijde van de actieve veehouderij aan de Hellerweg 7. Voor de omliggende agrarische bedrijven geldt op basis van artikel 14 lid 2 dat een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden vanuit het bouwvlak. Het bouwvlak kan worden aangehouden omdat de afstand geldt vanaf een gevel of emissiepunt van een dierenverblijf en die worden per definitie niet buiten het bouwblok gebouwd.

De afstand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Hellerweg 10 en 10a tot aan de woningen op het perceel Hellerweg 7 is circa 160 meter. De invloed van Hellerweg 10 en 10a op de woningen is beperkt en benadeeld het goede woon- en leefklimaat bijna niet.

De afstand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Terpweg 7 tot aan de woningen op het perceel Hellerweg 7 is circa 240 meter. De invloed van Terpweg 7 op de woningen is zeer beperkt en benadeeld het goede woon- en leefklimaat niet.

Beitelweg 14

Verder is aan de Beitelweg 14 een elektrotechnisch bedrijf gevestigd. In de VNG-publicatie geldt voor deze bedrijven (elektrotechnische industrie n.e.g.) een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2). De afstand tot de woningen aan de Hellerweg 7 is circa 260 meter. De invloed Beitelweg 14 op de woningen is zeer beperkt en benadeeld het goede woon- en leefklimaat niet.

Voor de locatie aan de Hellerweg 7 betekent dit dat er vanuit de milieuzonering aan de afstandsnormen worden voldaan en de woningen op deze locatie, vanuit het oogpunt van milieu, inpasbaar zijn.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bestaande

kleine woning wordt slechts verplaatst naar een uit akoestisch oogpunt gunstigere locatie. In het kader van dit plan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai en inrichtingslawaai daarom niet noodzakelijk.

4.3 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In juli 2014 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening worden gehouden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

Risicobronnen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn drie relevante risicobronnen aanwezig. Het gaat hier om de Spoorlijn Zwolle - Amersfoort, een hogedruk aardgasleiding en de provinciale weg (N978).

Ten noorden van het plangebied is de spoorlijn Zwolle - Amersfoort en een provinciale weg gelegen. Ten zuiden van het plangebied is de hogedruk aardgasleiding gelegen. De locatie is aangegeven op onderstaande figuur.

Hogedruk aardgasleiding

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied groepsrisico (430 meter) van hogedruk aardgasleiding A-510, op een afstand van ongeveer 650 meter. Gezien de afstand tot de hogedruk aardgasleiding is nadere verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Spoorlijn Zwolle - Amersfoort

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico (4.000 meter) van de spoorlijn Zwolle – Amersfoort, op een afstand van ongeveer 1.300 meter. Gezien de ligging van de spoorlijn op meer dan 200 meter van het plangebied is nadere verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Provinciale weg N798

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied groepsrisico (200 meter) van de provinciale weg (N798), op een afstand van ongeveer 900 meter. De N798 heeft geen PR-contour die belemmerend is. Hiermee vormt de N798 geen directe belemmering voor de functiewijziging.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende wet- en regelgeving over externe veiligheid.

De situatie op het perceel Hellerweg 7 verandert niet in de nieuwe situatie. Er worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Plangebied

Deze bestemmingswijziging zal niet significant bijdragen aan de verslechting van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt om deze reden dan ook geen verdere belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor verplaatsing van een woning te Putten. In het kader van de vergunning voor het onderdeel bouwen kan het noodzakelijk zijn de grond ter plaatse van het initiatief te onderzoeken door middel van een bodemonderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt in redelijkheid geen verdere belemmering voor het plan.

4.6 Ecologie

De Wet natuurbescherming kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming (Natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland) en soortenbescherming. Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de of de Habitat- of vogelrichtlijn. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt op circa 1,5 tot 2,0 kilometer van het plangebied.

In het kader van soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van belang. Voor de transformatie van het agrarische perceel naar woonperceel zal het nodige aan bedrijfsgebouwen op termijn worden gesloopt. Voor de agrarische bebouwing wordt een slooemelding gedaan. Gezien de ligging en huidige inrichting van het gebied, is op voorhand niet uit te sluiten dat (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen moet worden aangetoond dat er geen (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast.

4.7 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt getoetst of het plan de verkeer- en parkeersituatie niet nadelig beïnvloed.

Plangebied

Als gevolg van de bestemmingswijziging wordt er niet voorzien in een grotere verkeersgeneratie naar het plangebied. Tevens is er geen extra behoefte aan nieuwe parkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.8 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is 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. Hieruit blijkt dat er geen waterbelangen relevant zijn voor het plan.

Plangebied

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Situatie plangebied en onderzoek

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe bouw mogelijkheden, waarbij sprake is van overschrijding van bouw grenzen waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.9.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Situatie plangebied

In het plangebied bevinden zich geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Tevens zijn er geen bijzondere natuur- of landschapswaarden aanwezig welke gewaarborgd dienen te worden.

4.9.3 Conclusie

Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden in het plangebied. Er worden geen archeologische waarden aangetast.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hellerweg 7' is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, het Veeplan Westelijk Buitengebied en het wijzigingsplan Hellerweg 7. Voor het perceel Hellerweg 7 in dit bestemmingsplan maken alle perceelsgebonden bestemmingen, functie-, maatvoerings- en bouwaanduidingen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Regels

Aangezien de regels slechts in beperkte mate afwijken van het moederplan, zijn de regels van het moederplan van toepassing verklaard. Voor een nadere beschrijving van de regels wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen.

Vorbereidingsfase

Gezien de omvang en aard van het voornemen, heeft de gemeente gekozen om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen formele bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer en daaraan verwante procedurekosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.3 Grondexploitatie

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij het kostenverhaal een rol speelt. Het opstellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is daarom niet nodig.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hellerweg 7 met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGHellerweg7-ON01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Van toepassing zijnde bestemmingsplan

De bestemmingsplannen:

1. 'Westelijk Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 mei 2016 (identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGWBuitengebied-VA02);
2. 'Veegplan Westelijk Buitengebied', met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGWVeegplan-VA02, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2018

blijven van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de verbeelding van het bestemmingsplan Hellerweg 7, de verbeeldingen van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' en wijzigingsplan 'Hellerweg 7' volledig vervangen;
- b. aan artikel 19.2.2 (Bestemming Wonen) onder e van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' wordt een nieuw sublid toegevoegd en luidt als volgt:
 1. *'de gezamenlijke inhoud van de twee aaneen gebouwde woningen op het perceel Hellerweg 7 en 7a niet meer mag bedragen dan 826 m³'*
- c. aan artikel 19.5 (Bestemming Wonen) wordt een nieuw sublid toegevoegd, luidend:

Sloopverplichting

- a. *Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken op het perceel Hellerweg 7 te Putten ten behoeve van twee aaneengebouwde woningen , zonder de sloop van de in Bijlage 1 Sloopkaart bij de regels aangeduid bouwwerk.*
- b. *In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 19.1 opgenomen bestemmingsomschrijving 'Wonen' worden gebruikt ten behoeve van twee aaneengebouwde woningen indien binnen één jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de sloop van de in Bijlage 1 Sloopkaart bij de regels aangeduid bouwwerk.*

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

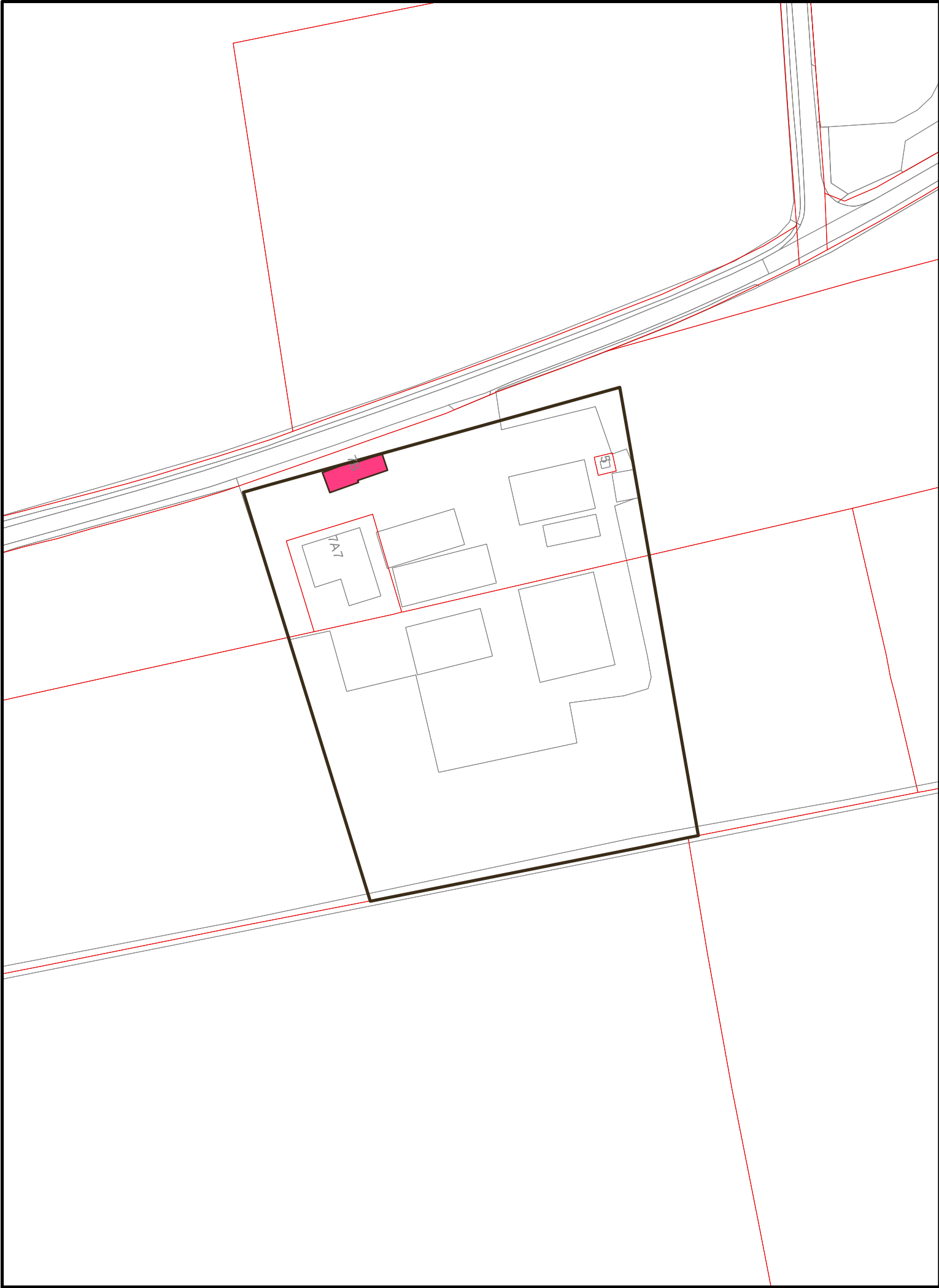
Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hellerweg 7'.

Bijlage regels

Bijlage 1 Sloopkaart



Legenda

- Plangebied**
-  Plangebied
 -  Sloop



Gemeente Putten

Bestemmingsplan Hellerweg 7

•

Sloopkaart

datum:	16-02-2022
schaal:	1:1.000 (A3)
status:	Ontwerp
projectnr.:	193.00.37.00.00
gezien:	NG
NL.IMRO.0273.BPBGHellerweg7-ON01	



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Postbus 2153, 3800 CD Amersfoort **T** 033 4656545 **E** amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

