bestemmingsplan Husselsesteeg 24

vastgesteld

gemeente putten

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Husselsesteeg 24

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Huidige planologische situatie 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleid 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten 21
4.1 Bodem 21
4.2 Ecologie 21
4.3 Geluid 22
4.4 Luchtkwaliteit 23
4.5 Externe veiligheid 23
4.6 Water 26
4.7 Verkeer en parkeren 27
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 28
4.9 Bedrijven en milieuzonering 32
4.10 Kabels en leidingen 32
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 32

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting 35
5.1 Planonderdelen 35
5.2 Planregels 35

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid 39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

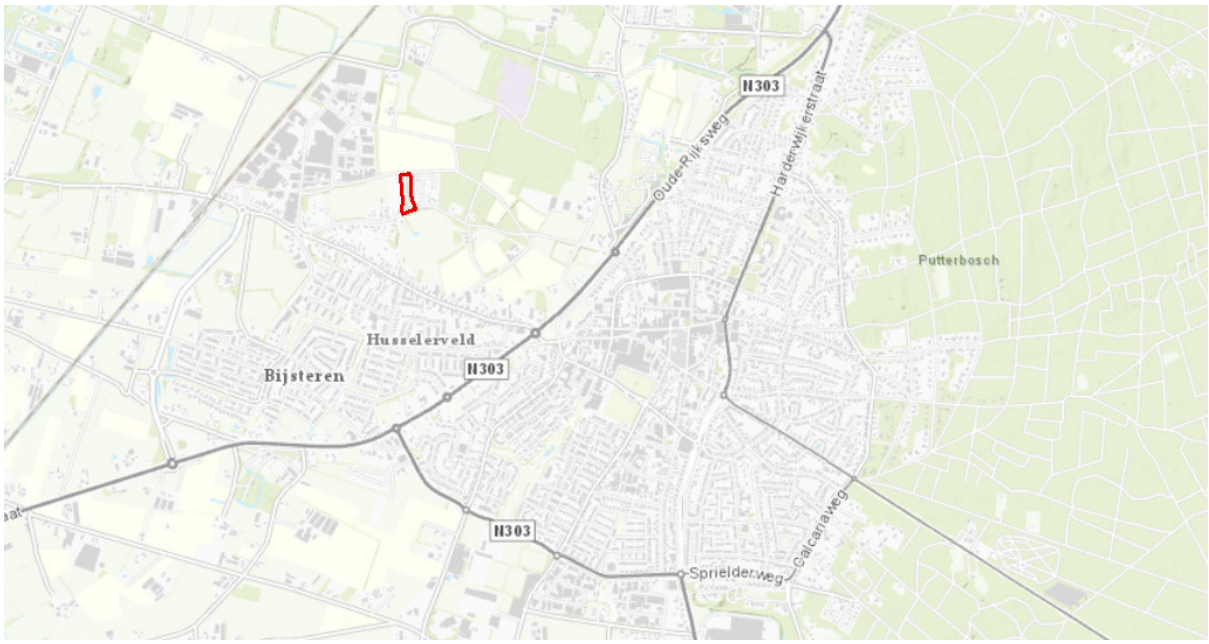
Op het perceel Husselsesteeg 24 is een bedrijfswoning gelegen. Deze woning hoort bij het naastgelegen recreatiepark. De initiatiefnemer is voornemens de recreatiebestemming welke op de woning ligt om te zetten naar een woonbestemming zodat de woning ook bewoond kan worden door bewoners die geen relatie met het bedrijf hebben. Tevens is de initiatiefnemer voornemens een tweede woning aan de noordzijde van de bestaande bedrijfswoning te realiseren. De realisatie van deze woning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Om de deze ontwikkelingen mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan aangepast te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze aanpassing. De transformatie vindt plaats samen met de transformatie van recreatiepark Hilary aan de Husselsesteeg 22 (ook van recreatie naar wonen).

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Putten. Het plangebied ligt in het buitengebied in de directe nabijheid van het bedrijventerrein Keizerswoert.

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



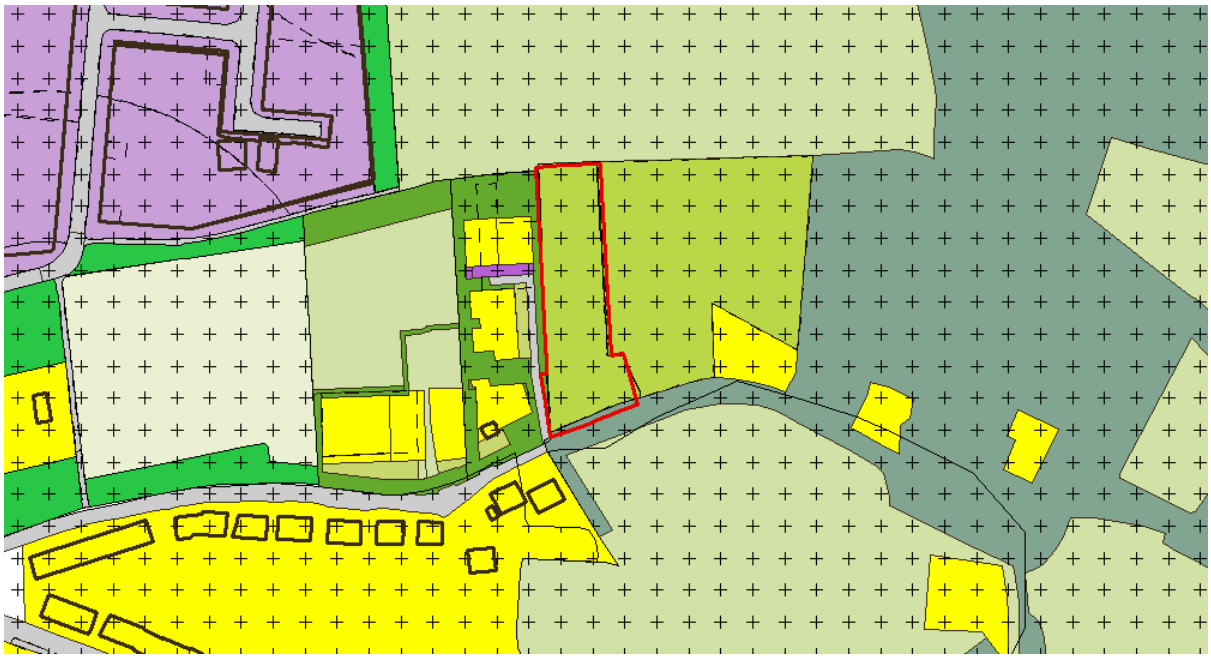
Ligging plangebied ten opzichte van de kern Putten

Luchtfoto plangebied

1.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van de locatie Husselsesteeg 24 geldt op het moment het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'. In het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied' is de locatie voorzien van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1'.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is op de volgende wijze opgebouwd. In hoofdstuk 2 zijn de huidige en de toekomstige situatie op het plangebied weergegeven. Daarbij is ook het vigerende bestemmingsplan weergegeven. In hoofdstuk 3 is het vigerende Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid uiteengezet. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden en de conclusies van de onderzoeken die rondom het voorliggende initiatief zijn uitgevoerd. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de regels van dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Putten. Het plangebied lbevindt zich aan de rand van het dorp in een omgeving die zich kenmerkt door lintbebouwing en natuur. Ten noordwesten ligt bedrijventerrein Keizerswoert.

Op onderstaande afbeelding is een impressie van het plangebied weergegeven.

Perceel Husselsesteeg 24 gezien vanaf de weg

Perceel Husselsesteeg, achterzijde

2.2 Toekomstige situatie

Tot enkele jaren geleden was het park nog recreatief in gebruik. Sinds een paar jaar zijn deze activiteiten beëindigd en zijn de recreatieobjecten verwijderd (13 objecten). Op dit moment staat op het perceel nog de bedrijfswoning en 1 chalet. De recreatieobjecten zijn al enige tijd verwijderd. Het aanwezige groen heeft hier de afgelopen jaren vrij spel gehad.

In de toekomstige situatie verdwijnt de recreatieve functie. Op de plek van de beheerderswoning wordt een nieuwe woning gebouwd die zich voegt in het lint van de Husselsesteeg.

Voor het overige terrein zal grotendeels sprake zijn van een passende groenbestemming. Ook deze invulling sluit aan bij het natuurlijke karakter van het gebied.

Achter op het perceel wordt ruimte gemaakt voor een vrijstaande woning. deze woning sluit aan bij het ontwikkelplan voor de Husselsesteeg 22.

Stedenbouwkundig plan

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vgeeft 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.

Vier prioriteiten
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn vier nationale belangen waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkelingen van het land.

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: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. 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 bevat ook een Uitvoeringsagenda. Daarin wordt niet alleen inzichtelijk gemaakt welke inzet Rijk en regio nu al plegen, maar ook welke (gezamenlijke) acties de NOVI daaraan toevoegt. Daarbij zijn de kansen en risico's uit de plan MER betrokken. Bedoeling is dat de NOVI zich aan nieuwe ontwikkelingen kan aanpassen, in een permanent en cyclisch proces.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe woning mogelijk. Binnen de verstedelijkingsstrategie is aangegeven dat de behoefte aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen bij voorkeur geaccommodeerd wordt binnen bestaand stedelijk gebied, door onderbenutte ruimte te ontwikkelen en verouderde (of in onbruik geraakte) gebieden te transformeren. Onderhavige functieverandering past daarbinnen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen hanteert het Rijk de 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Op basis van de vijf vragen van de ladder voor duurzame verstedelijking dient gemotiveerd te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een woning. Dit aantal is zodanig klein, dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame

verstedelijking is dan ook niet nodig. Desalniettemin moet er wel worden aangetoond dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Behoefte aan de ontwikkeling
In de woonvisie van de gemeente Putten is weergegeven dat er tot 2024 een tekort is in de plancapaciteit van 180 woningen. Dit initiatief draagt bij aan de realisatie van de vraag van totaal 700 woningen in de gemeente Putten.

3.1.3 Conclusie ten aanzien van het bestemmingsplan

De ontwikkeling is niet in strijd met het nationale beleid. Aangetoond is dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor dit plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgebonden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

Voor dit bestemmingsplan biedt de provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geen relevante aspecten.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland, vastgesteld 14 september 2014 en voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2018, richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. In het hoofdstuk Ruimte van deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie.

Ter plaatse van de locatie Husselsesteeg 24 zijn de regels met betrekking tot glastuinbouw en intrekgebieden van toepassing. Deze regels hebben echter geen betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie

Het wijzigen van de bestemming ter plaatse en het mogelijk maken van een nieuwe woning ter plaatse van het perceel Husselsesteeg 24 is niet in strijd met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Gelderland. Aan de voorwaarden voor de ontwikkeling welke gesteld worden in de Omgevingsverordening, wordt voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Putten

Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is de 'Toekomstvisie Putten' opgesteld. Met deze Toekomstvisie legt de gemeenteraad van Putten haar speerpunten voor de komende 10 tot 15 jaar neer. Speerpunten die tot stand zijn gekomen in een proces waarin de discussie met de gemeenschap nadrukkelijk is gezocht. In deze Toekomstvisie is een antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Wat voor samenleving wil Putten in 2030 zijn?
- Wat is dan de kerntaak en -rol van de gemeente Putten?
- Wat is de rol van de bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties binnen de Puttense gemeenschap?

De Toekomstvisie Putten is een samenbundeling van richtinggevende ideeën en visies voor de toekomst van Putten. Met de visie geeft de gemeenteraad het bestuur een richtsnoer om naar te handelen. Dit maakt het mogelijk over 'de waan van de dag' heen te stappen en in te zetten op een koers die Putten ook in de toekomst actueel en urgent houdt voor haar gemeenschap. De toekomstvisie dient daarmee als basis voor de uitvoering van de gemeentelijke (beleids)programma's in de komende 10 tot 15 jaar.

De toekomstige samenleving van Putten is gestoeld op thema's die sterk naar voren zijn gekomen in het discussiëren over de toekomst van Putten. Het gaat om de volgende thema's:

- een sociale vitale gemeenschap voor jong en oud;
- een samenleving in een groene en gastvrije omgeving met ruimte voor rust en dynamiek;
- een samenleving om je hele leven in te kunnen wonen;
- een samenleving waarin ruimte is voor creativiteit en innovatie.
- een samenleving waarin inwoners hun hele leven kunnen wonen;
- huisvesting voor ouderen en starters krijgt extra aandacht;
- inwoners, maatschappelijke organisaties en gemeentelijk bestuur zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor goede woonmogelijkheden;
- Putten wil een duurzame samenleving zijn. Wonen voor het leven.

In het kader van deze thema's zijn voor dit bestemmingsplan de volgende speerpunten van belang:

- het faciliteren van de inwoners om zo lang mogelijk in de eigen woning te wonen;
- het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte binnen de gemeente. Er wordt ruimte gelaten aan particuliere initiatieven;
- het afstemmen van de nieuwbouw op de vraag vanuit de meest kwetsbare groeperingen;
- binnen het nieuwbouwprogramma wordt ruimte gelaten voor eigen initiatieven vanuit bewoners en organisaties;
- het handelen van de gemeente wordt getoetst/gemotiveerd vanuit het oogpunt van een duurzame samenleving. Ook de vraag van andere partijen wordt hieraan getoetst.

Conclusie
De voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de toekomstvisie.

3.3.2 Structuurvisie Putten 2030

De gemeenteraad van Putten heeft op 6 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.

De gemeente Putten maakt deel uit van het recreatiegebied Veluwe. Dit gebied verliest de laatste jaren wat van haar aantrekkingskracht op de toeristische markt. Het gevolg hiervan is dat er een overaanbod is van verblijfsaccommodaties. Putten zet in op een aantrekkelijk en divers aanbod aan recreatieve voorzieningen. Indien gewenst kan voor bedrijven in de recreatiesector gekeken worden naar het omschakelen naar een andere functie, passend binnen het gebied. In dit geval is het voornemen de recreatieve functie te transformeren naar een woonfunctie. Met betrekking tot wonen is in de structuurvisie aangegeven:

- Wonen - kwantitatief
  In de gemeente Putten wordt gebouwd voor de lokale woningbehoefte. Putten hanteert daarbij de ladder van duurzame verstedelijking. Dat wil zeggen dat eerst wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden en vervolgens pas naar uitbreidingsmogelijkheden. Het dorp Putten is de kern waar nieuwe woningbouw plaatsvindt.
- Wonen - kwalitatief
  In de gemeente Putten is plek voor jong en oud en is het mogelijk om er je hele leven te wonen. Putten richt zich daarbij primair op de behoeften van de eigen bevolking. Starters, senioren en mensen met een beperking krijgen daarbij extra aandacht om hun positie op de arbeidsmarkt te versterken.

Conclusie
De voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Putten 2030. De locatie ligt tegen de kern aan en was reeds in gebruik voor een stedelijke functie. De woonfunctie is een passende functie binnen het gebied. Dit wordt verder aangetoond in Hoofdstuk 4.

3.3.3 Woonvisie 2020-2025

De Woonvisie is door de gemeenteraad op 28 mei 2020 vastgesteld voor de periode 2020-2025.

Bij het opstellen van de woonvisie is zorgvuldig rekening gehouden met de regionale afspraken op de Noord-Veluwe. Er is afgestemd welke huishoudensprognoses worden gebruikt voor de woonvisie. Ook is er voor het bepalen van de woonopgaven gebruikgemaakt van gegevens uit regionaal woningmarktonderzoek.

De gemeente wil de woningvoorraad tussen 2019 tot 2025 uitbreiden met circa 700 woningen. En tot 2030 groeien met 1.100 woningen.

Tot 2025 worden nieuwe locaties gezocht voor nieuwbouw. Er worden volgens de Woonvisie minder woningen gerealiseerd dan de gemeente zou willen. Plannen komen nog onvoldoende tot uitvoering.

Op deze locatie wordt 1 woning extra gerealiseerd. Op het perceel was reeds een bedrijfswoning aanwezig. Deze wordt vervangen. De locatie aan de Husselsesteeg 24 leent zich, gezien de ligging aan de rand van Putten maar toch op kleine afstand van de voorzieningen. Het past hiermee binnen de Woonvisie.

Conclusie
Het voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie. Er wordt slechts 1 woning bijgebouwd.

3.3.4 Beleidskader recreatie

Het in 2019 door de Raad vastgestelde beleidskader recreatie biedt de mogelijkheid om enkele vakantieparken, waaronder onderhavige locatie te transformeren tot een woningbouwlocatie. Voorwaarde is dat er voldaan wordt aan het bouwen van woningen die passen in het streefwoningbouwprogramma uit de Woonvisie. De woningbouwlocatie dient te passen binnen de schaal en omvang van het omliggend landschap. Niet elk vakantiepark komt hiervoor in aanmerking. De locatie draagt bij aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave en is gelegen in de nabijheid van het dorp.

Het beleidskader biedt de mogelijkheid om vakantieparken die gelegen zijn buiten de visiegebieden Huinen, Krachtighuizen en Koudhoorn, om te vormen tot woningbouwlocatie. Het betreft die situaties dat er geen positieve bijdrage aan verblijfsrecreatie wordt gegeven en de locatie ruimtelijk aanvaardbaar is voor woningbouw. Voor onderhavige locatie is in de nota aangegeven dat dit van toepassing is.

Conclusie
Het recreatiepark aan de Husselsesteeg 24 voldoet aan de toepassingscriteria en kan op basis van het Beleidskader Recreatie worden getransformeerd tot woningbouwlocatie.

3.3.5 Parkeernota Putten

De Nota Parkeernormen van de gemeente Putten uit 2016 beoogt het vastleggen van de Puttense parkeernormen en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader. In de Parkeernota zijn aan de hand van de parkeerkencijfers van de C.R.O.W. parkeernormen opgenomen. Op basis van de omgevingsadressendichtheid in Putten is ervoor gekozen om de CROW-parkeerkencijfers voor weinig stedelijke gebieden (4) als uitgangspunt te hanteren.

Conclusie
In de regels is opgenomen dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Hierbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeernota van de gemeente Putten of de opvolger hiervan.

3.3.6 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in 2004 de welstandsnota vastgesteld en in 2010 gewijzigd. De nota geeft de kaders voor het welstandsbeleid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving in het dorp te behouden en te versterken. In de Welstandsnota worden per deelgebied welstandscriteria beschreven die betrekking hebben op situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Zodra er sprake is van een ontwikkelingslocatie zal de gemeente de aanvullende gebiedsgerichte welstandcriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op de welstandsnota. Het opstellen van de welstandscriteria is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding en worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. De inspraak op de deze aanvullingen wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de planvoorbereiding. De welstandscriteria voor de nieuwe ontwikkeling moeten zijn vastgesteld door de gemeenteraad voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Kader
Op basis van de Wet bodembeheer mogen er geen gevoelige objecten op verontreinigde grond gebouwd worden. Een object wordt als gevoelig aangemerkt wanneer er 2 uur of langer per dag mensen in verblijven. De nieuw te bouwen woning is een locatie waar langer dan 2 uur per dag mensen zullen verblijven. Om deze reden is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Onderzoek
Voor de planlocatie is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is te vinden in Bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat er ter plaatse enkele lichte verontreinigingen aanwezig zijn. De verontreinigingen zijn echter niet van dusdanige aard dat deze een belemmering vormen voor het initiatief.

Conclusie
Er zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen in het plangebied. De vervuilingen vormen echter geen belemmering voor dit initiatief.

4.2 Ecologie

Kader
Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hierin zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet samengevoegd.
Met de inwerkingtreding van deze wet is het decentralisatieproces van het natuurbeleid formeel afgerond. Daarmee hebben de provincies de regie over het natuurbeleid in de regio, waarbij ook bevoegdheden van het Rijk naar de provincies zijn overgedragen.
Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Onderzoek
Voor het plan is er een ecologische quickscan uitgevoerd. De volledige quickscan is opgenomen in Bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat er mogelijk (kleine) marterachtigen, vleermuizen en nestplaatsen van huismussen en eekhoorns aanwezig kunnen zijn in het plangebied. De ontwikkeling kan in dit kader niet zonder meer plaatsvinden. Nader onderzoek naar de genoemde diersoorten is inmiddels uitgevoerd (Bijlage 4).

Vleermuizen
Aan de noordzijde van het plangebied is een paarterritorium van gewone dwergvleermuis vastgesteld. In het te verwijderen chalet wordt geen paarverblijfplaats verwacht. Er is wel een boom met loszittend schors waar de gewone dwergvleermuis mogelijk een paarverblijfplaats heeft. Deze boom, en aangrenzend groen, blijft in de huidige plannen gespaard. Hierdoor worden geen effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden.

Binnen het plangebied zijn foeragerende of doortrekkende vleermuizen waargenomen. Het (lijnvormige) groen in het plangebied blijft echter grotendeels gespaard. Bovendien blijft er in de directe omgeving voldoende soortgelijk habitat aanwezig. Hierdoor worden geen negatieve effecten op foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen verwacht als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden.

Grondgebonden zoogdieren
Er zijn geen grondgebonden zoogdieren waargenomen, met uitzondering van een egel, waarvoor een

vrijstelling geldt.

Jaarrond beschermde vogelnesten
Gedurende de veldbezoeken zijn er geen jaarrond beschermde vogelnesten waargenomen.

Niet jaarrond beschermde vogelnesten
Binnen het plangebied zijn nestlocaties van spreeuw en kauw aanwezig. Nesten van spreeuw zijn niet jaarrond beschermd tenzij er zwaarwegende feiten ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Voor deze soort is een omgevingscheck uitgevoerd waaruit bleek dat er voldoende alternatieven in de directe omgeving aanwezig blijven. Voor het verwijderen van deze nestlocaties is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Opgemerkt wordt dat de nesten van alle vogels binnen het broedseizoen beschermd zijn. Het beschadigen en vernielen van nesten is verboden zolang er eieren of jongen in het nest aanwezig zijn. De Wet natuurbescherming kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt ten westen van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe'. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa anderhalve kilometer (zie figuur 5.1). Andere Natura 2000-gebieden zoals 'Veluwerandmeren' en 'Arkemheen' liggen op meer dan drie kilometer.

Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied ligt, beperken eventuele effecten zich tot externe werking. Vanwege de afstand tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied (> circa 1,5 km), de potentiële effecten en bekende dosis-effectrelaties (Vegte et al. 2014, Krijgsveld et al. 2008, Broekmeijer 2006) en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn indirecte effecten – met uitzondering van stikstofdepositie – op voorhand uitgesloten.

Daarnaast is de locatie gelegen naast het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

Conclusie
Er is zijn geen verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes van middelzwaar tot zwaar beschermde soorten aangetroffen. Daarom is in dit geval geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig.

Bij de woning 24a aan de Husselsesteeg te Putten zijn drie niet jaarrond beschermde nesten waargenomen. Alle in gebruik zijnde nesten zijn tijdens het broedseizoen beschermd. Geadviseerd wordt om geen werkzaamheden uit te voeren binnen het broedseizoen, zodat geen sprake is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedvogels. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd.

4.3 Geluid

Kader
In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Situatie plangebied en onderzoek
Het wijzigingsplan maakt de bouw van geluidgevoelige objecten mogelijk namelijk een woning. Aangezien het plangebied langs een weg is gelegen waar meer dan 30 km/uur gereden mag worden, is het noodzakelijk om een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uit te voeren. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het initiatief in het kader

van wegverkeerslawaai. De waarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder worden niet overschreden.

Conclusie
Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader
Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur: 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen hoeven niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

Met het plan wordt 1 extra woning mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling behoort tot de in de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' genoemde categorie 'Kantoorlocaties en woningbouwlocaties'. Conform voorschrift 3A.2 (Woningbouwlocaties) dragen woningbouwlocaties met één of twee ontsluitingswegen en respectievelijk 1.500 en 3.000 nieuwe woningen niet in betekenende mate bij. Pas bij 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg is sprake van een relevante bijdrage aan de luchtkwaliteit. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. Er is tevens geen sprake van een (dreigende) normoverschrijding van luchtverontreinigende stoffen ter plekke van nabijgelegen wegen met hoge verkeersintensiteiten rondom het plangebied.

Situatie plangebied
Het voorgestelde plan kan gezien worden als een 'nibm' project. Er wordt in totaal één woning toegevoegd als gevolg van dit initiatief. Om deze reden hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.Geconcludeerd wordt de luchtkwaliteit met de realisatie van het plan niet zal verslechteren en er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Kader
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken

onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (één op de miljoen) bedraagt.

Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

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 en basisnet), 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 en Revb). 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

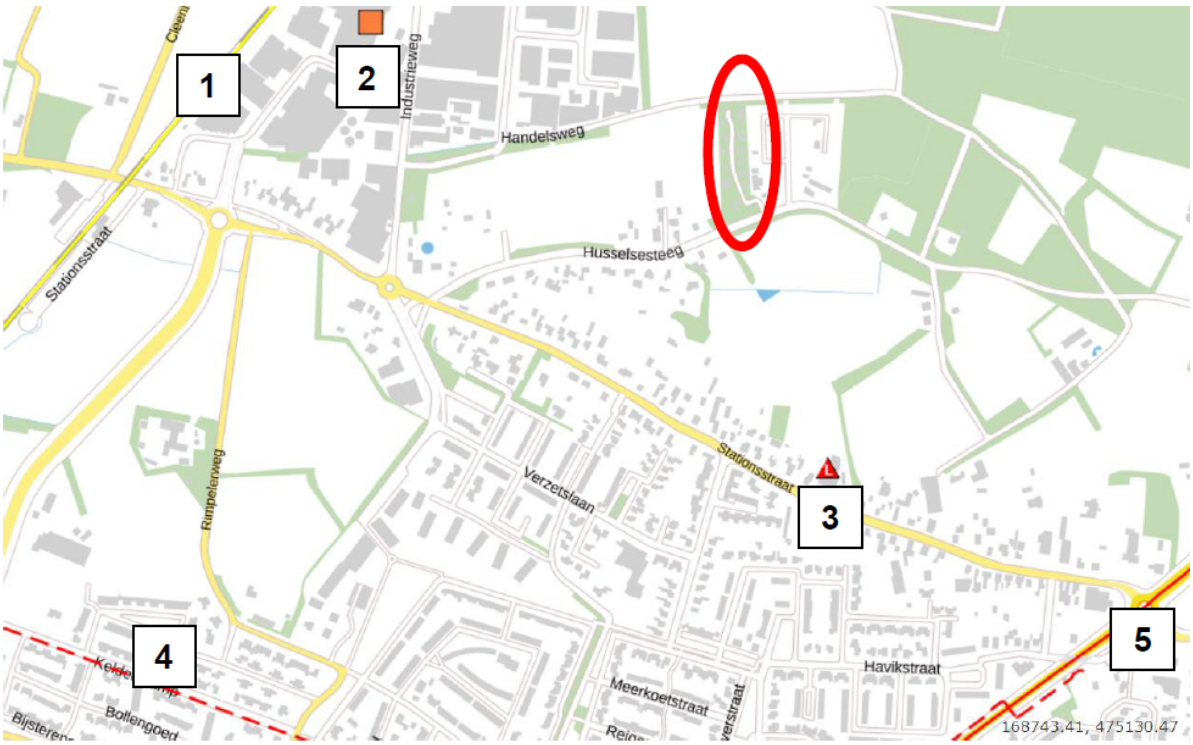
In april 2014 is de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Putten vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. 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.

Situatie plangebied

Er is een uitgebreide toetsing aan het aspect externe veiligheid opgesteld. Deze is te vinden in Bijlage 8.

Een beknopte samenvatting daarvan is in dit hoofdstuk opgenomen.

In de omgeving van voorliggende locatie bevindt zich een aantal risicobronnen. Onderstaand is een deel van de risicokaart weergegeven met deze bronnen.



1. Basisnetroute spoor, traject 360E.1 (Amersfoort Oost-Putten)
2. BRZO inrichting (Trouw Nutrition Nederland BV)
3. LPG tankstation (TanQyou)
4. Hogedruk aardgastransportleiding, N-570-26 Transportleiding met een diameter van 4,25 inch en een werkdruk van 40 bar.
5. Gemeentelijke transportroute gevaarlijke stoffen

Onderstaand zijn de afstanden van genoemde bronnen tot het object weergegeven.

Bron		Afstand [m]	Risicoafstand / Invloedsgebied [m]	Maximale Zonebreedte*
1	Basisnetroute spoor	ca. 575	200	1.500
2	BRZO inrichting	450	0	0
3	LPG tankstation	365	150	150
4	Hogedruk gasleiding	ca. 780	45	45
5	Gemeentelijke transportroute	ca. 780	200	1.500

* Conform Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Noord-Veluwe

Het object is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 van een van de genoemde bronnen of binnen de generieke veiligheidsafstand van een van de bronnen. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het realiseren van kwetsbare objecten op deze locatie.

In de huidige situatie is er sprake van 1 woning op de locatie. Hier wordt 1 woning in het dure segment toegevoegd. Dit betekent een beperkte toevoeging (3,5 personen) van het aantal aanwezigen op de locatie. Mede gezien de ontwikkeling op het naastgelegen perceel op nummer 22, wijzigt het aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de genoemde bronnen niet, waardoor ook het groepsrisico niet toeneemt.

Basisnetroute spoor
Voor de spoorlijn geldt dat deze gelegen is op een afstand groter dan 200 meter waar alleen het toxisch scenario nog relevant is. in bijlage 7 van deze toelichting is de standaardverantwoording, overeenkomstig de Beleidsvisie, weergegeven.

Gemeentelijke transportroute
Voor de transportroute geldt dat deze gelegen is op een afstand groter dan 200 meter waar alleen het toxisch scenario nog relevant is. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de weg. Om deze reden wordt conform de beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast. Deze is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting.

Advies brandweercluster Veluwe West
Ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dient advies te worden ingewonnen bij de brandweercluster Veluwe West. De aanvullende adviezen van de brandweercluster Veluwe West dient de gemeente Putten mee te wegen in haar besluitvorming.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Water

4.6.1 Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)
De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)
De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)
De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterplan provincie Gelderland
Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21).
Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe
In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

4.6.2 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 (www.dewatertoets.nl) is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

4.6.3 Beoordeling

Op 28 januari 2020 is door middel van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) het plan voorgelegd bij het Waterschap Vallei en Veluwe. Uit deze watertoets is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het waterbeheer in het gebied. Het volledige toetsresultaat van de watertoets is te vinden in Bijlage 1.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Situatie plangebied
Dit plan maakt de realisatie van een woning en de herbestemming en vervanging van een bedrijfswoning aan de Husselsesteeg mogelijk. De Husselsesteeg is de belangrijkste ontsluitingsweg van het perceel. De realisatie van de woningen zal voorzien in een aantal extra verkeersbewegingen. Op basis van de CROW publicatie 381 zal de nieuwe woning voorzien in circa 9 extra verkeersbewegingen per dag. De bedrijfswoning heeft momenteel ook al een verkeersgeneratie. Deze zal niet toenemen als gevolg van de wijziging van de bestemming. Overigens verdwijnen er 13 recreatieobjecten, wat een afname van de verkeersbewegingen betekent. De ontsluitingswegen kunnen de verkeersbewegingen op een goede manier verwerken. Aanpassingen aan de wegen zijn niet noodzakelijk ten behoeve van de ontwikkeling.

Parkeren wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd. Bij de nieuw te bouwen woningen is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Kader
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.8.1 Archeologie

Op het perceel is in het vigerend bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming aanwezig: 'Waarde - Archeologie 2'. In deze dubbelbestemming is opgenomen dat archeologisch onderzoek moet plaatsvinden wanneer een ontwikkeling meer dan 100 m^2 groot is en meer dan 40 cm diep gaat. Deze ontwikkeling overschrijdt de maat van 100 m^2. Archeologisch onderzoek is om deze reden noodzakelijk. Het uitgevoerde archeologische onderzoek is te vinden in Bijlage 6. Uit het onderzoek blijkt dat er in het noordelijk deel van het plangebied mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. In dit kader wordt ook een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Voor het zuidelijk deel is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Regioarcheoloog
Booronderzoek
Het booronderzoek dat is uitgevoerd was zeer degelijk.

Advies proefsleuvenonderzoek
Elk onderzoek verlangt maatwerk. In dit geval bepaalt het huidige gebruik/inrichting waar je wel of niets kunt verwachten. En waar je wel en niet sleuven kan/moet aanleggen.

Het te onderzoeken gebied is 1,4 hectare groot. De bosstrook die het plangebied westelijk begrenst, valt buiten het onderzoek. Hoewel een onderzoek betrekking zou moeten hebben op het gehele plangebied, wil ik wel meegaan in dit voorstel de bosstrook buiten een onderzoek te houden. Let wel, bij een ontwikkeling in de bosstrook zal mogelijk wel een archeologisch onderzoek verlangd worden.

Omdat het onderzoeksgebied niet uit maagdelijke grond bestaat (sommige delen zijn verstoord door voormalige opstallen en ondergrondse infrastructuur) is een dekkingsgraad van 10% gewenst. Dit komt neer op een sleuvenoppervlak van 1400 m2. Van deze vierkante meters kan 200 m2 als vrij invulbaar worden beschouwd. Niet gebruiken als het niet hoeft, maar inzetten als het net de duidelijk kan geven die benodigd is. Verder is het van belang dat de projectleider in het veld de vrijheid heeft om naar inzicht de locatie van de sleuven aan te passen.

Advies
Eerst een PvE te laten opstellen en dit PvE vervolgens laten goedkeuren door de gemeente. Hieruit volgt dan de situering van de proefsleuven en de uitvoering van het proefsleuven onderzoek.

Evaluatieverslag Proefsleuvenonderzoek
Econsultancy heeft in opdracht van Hussel Project een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De werk-zaamheden worden uitgevoerd in het kader van realisatie van woningbouw in het plangebied aan de Husselsesteeg 22 en 24 in de gemeente Putten.

Voor een locatie, aan de Husselsesteeg 22 en 24 te Putten zijn plannen ontwikkeld, in het kader van huizenbouw (zie ontwerp, Figuur 3). Intacte archeologische resten in de bodem kunnen mogelijk door de bouwwerkzaamheden beschadigd raken.

Het huidige onderzoek komt voort uit het gemeentelijk selectiebesluit om in te stemmen met het door

Econsultancy gegeven advies voor een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven. Dit in het kader van opsporen, in beeld brengen en documenteren van intacte archeologische resten in de bodem.

Overzicht mogelijke huizen en/of bijgebouwen binnen het onderzoeksgebied gepro-jecteerd op de stedenbouwkundige plankaart. In de zuidwestelijk gelegen werkputten 21 en 22 gaat het daarbij mogelijk om meerbeukige structuren.

Samenvatting
Tijdens het archeologisch onderzoek zijn ongeveer 155 sporen blootgelegd, waarvan het merendeel kuilen en paalkuilen betroffen. Stratigrafisch bevinden de sporen zich globaal op een diepte tussen de 50 en 100 cm beneden maaiveld. De sporen zijn verdeeld over de onderzoekslocatie in 24 werkputten aangetroffen. Grote concetraties sporen zijn vooral centraal op de onderzoekslocatie waargenomen. Binnen de onderzoekslocatie zijn op tien plekken clusters sporen waargenomen waarvoor het vermoeden bestaat dat ze oorspronkelijk onderdeel zijn geweest van afzonderlijke structuren. Het gaat hierbij vermoedelijk om de restanten van huisplattegronden en/of bijgebouwen. Op basis van ligging bestaat er voorts een vermoeden op samenhang tussen verschillende structuren, waarbij met name de structuren (en sporen) in werkput 11 en 12. Over de oriëntatie van de waargenomen structuren kan worden opgemerkt dat deze noordwest bij zuidoost gericht is. De opbouw van twee van de structuren is vermoedelijk meerbeukig. Op basis van de

uiterlijke kenmerken van de sporen en structuren in combinatie met de uitkomsten van het vooronderzoek lijkt het te gaan om de resten van een prehistorische vindplaats/nederzetting.

Naast sporen is tijdens het veldonderzoek een kleine hoeveelheid vondstmateriaal aangetroffen. Het gaat daarbij primair om (pre) historisch aardewerk en daarnaast een breuksteen van kwarts. De vondsten zijn allemaal vlakvondsten, gevonden tijdens de aanleg van werkputten. Een verband van het vondstmateriaal met de sporen en/of structuren is vastgesteld bij één kuil (S6.15). Het gaat hierbij om een scherf vermoedelijk vervaardigd in de prehistorie (Late-Bronstijd en/of Vroege-IJzertijd). Ter hoogte van de structuur in werkput 11, zijn zowel handgevormde scherven als roodbakkend aardewerk (vanaf de Nieuwe tijd) tijdens de aanleg gevonden. Deze scherven zijn echter niet direct in verband te brengen met de ter plaatse aangetroffen sporen.

Recapitulatie doelstellingen en onderzoeksvragen

Op basis van de gegevens van het archeologisch onderzoek kunnen onderstaande, in het PvE opge-nomen, onderzoeksvragen beantwoord worden. Er hoeven geen nieuwe vragen geformuleerd te worden.

Algemeen

Bij het Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven dienen de volgende onderzoeksvragen een rol te spelen:

1. Zijn er archeologische resten in de bodem aanwezig?
2. Zo ja, wat is de aard, omvang, ouderdom, herkomst, kwaliteit en locatie van de archeologische resten (horizontaal en verticaal)?
3. Hebben de archeologische waarden een relatie met uit de omgeving bekende archeologische of historische locaties en welke is dat?
4. Welke gegevens over de aangetroffen vindplaatsen kunnen de archeologische kennis van de regio en Putten aanscherpen?
5. Wat is de mate van conservering en gaafheid van de archeologische resten?
6. In welke mate zijn de onderzoeksgebieden verstoord?
7. Is sprake van (een) behoudenswaardige vindplaats(en) (licht dit toe)?
8. Wat is het belang van de vindplaats voor de lokale, regionale en nationale geschiedschrijving?
9. Wat kunnen de uitkomsten van het onderzoek zeggen over vergelijkbare terreinen in de omgeving?
10. Is vervolgonderzoek noodzakelijk en welke methoden zouden hierbij kunnen worden ingezet?
11. Op welke manier dient bij eventuele graafwerkzaamheden met archeologische resten te worden omgegaan?
12. Indien er geen archeologische resten worden aangetroffen, wat is de reden voor de afwezigheid van archeologisch resten?

De mogelijke aanwezige vindplaatsen worden aan de hand van de gestelde vragen gewaardeerd conform KNA versie 4.1, bijlage IV Waarderen van vindplaatsen. Aanbevolen wordt ook om de me-thodiek uit de SIKB leidraad Standaard Archeologische Monitoring te volgen voor het bepalen van de fysieke kwaliteit.

Periode en sites

Dit aspect van het onderzoek richt zich op de aard, ouderdom, omvang en andere archeologische kenmerken van de vindplaatsen. Hieruit zijn de volgende vragen afgeleid:

13. Welke en hoeveel vindplaatsen zijn in het onderzoeksgebied te herkennen?
14. Wat is per archeologische site in het onderzoeksgebied:
    a. de ligging (inclusief diepteligging)e geologische en/of bodemkundige eenheid
    b. de omvang (inclusief verticale dimensies)
    c. het type en de functie van de sites of off-site-patronen
    d. de samenstelling van de archeologische resten (grondsporen en mobilia)
    e. Wat is, indien aanwezig, de ouderdom van de cultuurlaag?
    f. de vondst- en spoordichtheid
    g. de stratigrafie voor zover aanwezig
    h. de ouderdom, periodisering, typechronologische classificatie
    i. wanneer zijn vindplaatsen in onbruik geraakt?

Landschap en bodem
Dit aspect van het onderzoek omvat de bestudering van de landschappelijke context van de vindplaatsen in historisch perspectief. Dit leidt tot de volgende vragen:

15. Wat is de bodemopbouw binnen het onderzoeksgebied?
16. Waar bevindt zich binnen het plangebied het eerddek? Als eerddek afwezig is, komt dat doordat het er waarschijnlijk niet ontwikkeld is of omdat het in een later stadium weer verwijderd is?
17. Indien er een eerddek wordt aangetroffen. Wat is de dikte en wanneer is dit eerddek aangelegd?
18. Wat is de fysieklandschappelijke ligging van de vindplaatsen (geologie, bodemkunde en geomorfologie)? Zijn er aanwijzingen voor stratigrafische hiaten, d.w.z. erosie of non-depositie, in de geologische profielopbouw ter plekke van de vindplaatsen?
19. Wat is de paleoecologische context van het onderzoeksgebied? Liggen in het plangebied locaties die voor pollenanalyse bemonsterd kunnen worden (licht dit toe)?
20. In hoeverre zijn de aangetroffen bodemlagen geschikt voor een palynologische reconstructie van de vegetatie- en gebruiksgeschiedenis van het terrein?

Advies
In reactie op de eerste bevindingen heeft de opdrachtgever verzocht bij een archeologisch vervolg rekening te houden met het stedenbouwkundige ontwerp. Als deskundige namens de gemeente Putten heeft dhr. Wispelweij opgemerkt zich hierbij zorgen te maken over transportbewegingen op het terrein van zwaar bouwverkeer. Een dergelijk zwaar transport beschadigd mogelijk intacte archeologica in de bodem.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is een vindplaats ontdekt die op basis van uiterlijke kenmerken van de sporen/structuren vermoedelijk dateert uit de prehistorie (Late-Bronstijd en/of Vroege-IJzertijd). Econsultancy adviseert daarom om binnen het plangebied bij werkzaamheden dieper dan 30 cm (gemeten vanaf maaiveldhoogte) een opgraving uit te voeren.

Conclusie
Voor het grootste deel van het plangebied wordt geadviseerd een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Dit betreft de zone waar de sandr-afzettingen zich op 9,0 m NAP of hoger bevinden (noorde-lijk deel plangebied). Hoewel de sandr-afzettingen in de meest noordwestelijke boring 6 op 8,9 m NAP gelegen zijn, wordt aanbevolen om, aangezien het hier om een geïsoleerde boring gaat, ook hier een vervolgonderzoek uit te voeren.

In dit stadium is de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

In het zuidelijke deel van het plangebied, waar de sandr-afzettingen zich op 8,9 m NAP of lager bevinden, wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Uit het proefsleuven onderzoek blijkt:

- dat in reactie op de eerste bevindingen de opdrachtgever heeft verzocht bij een archeologisch vervolg rekening te houden met het stedenbouwkundige ontwerp;
- eventuele transportbewegingen op het terrein van zwaar bouwverkeer mogelijk beschadigingen van intacte archeologica in de bodem kunnen veroorzaken;
- dat een vindplaats is ontdekt die op basis van uiterlijke kenmerken van de sporen/structuren vermoedelijk dateert uit de prehistorie (Late-Bronstijd en/of Vroege-IJzertijd). Econsultancy adviseert daarom om binnen het plangebied bij werkzaamheden dieper dan 30 cm (gemeten vanaf maaiveldhoogte) een opgraving uit te voeren.

Algemene opmerking
Mochten, ondanks de uitgevoerde onderzoeken, tijdens de graafwerkzaamheden in het vrijgegeven deel

van het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed2).

4.8.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Er worden geen monumenten aangetast door de realisatie van dit project. Wel dient er vervolgonderzoek in het kader van archeologie in gang gezet te worden. Op de verbeelding en in de regels wordt voor deze locatie de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' gehandhaafd.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Kader
In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Plangebied
In de nabijheid van het plangebied is het bedrijventerrein Keizerswoert gelegen. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bedrijven en de mogelijke hinder die zij veroorzaken. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied is aanvaardbaar te noemen. Bedrijven op bedrijventerrein Keizerswoert vormen op basis van beschikbare informatie geen belemmering voor de realisatie van het voornemen.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Kabels en leidingen

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

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer

een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van twee woningen. Gelet op de aard van het project en de plaats van het project is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan Husselsesteeg 24 bestaat uit een verbeelding met regels, inclusief bijlagen bij de regels en een daarbij behorende toelichting. De verbeelding en de regels met bijlagen tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De regels en verbeelding zijn aan elkaar gerelateerd. Dit betekent dat de verbeelding en de regels altijd in samenhang moeten worden gebruikt.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. De juridische betekenis van deze bestemmingen zijn terug te vinden in de regels.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Uitgangspunt is, door het stellen van heldere regels en een duidelijke verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren. De toetsingscriteria in de regels vormen een toetsingsgrond voor omgevingsvergunningen voor het bouwen, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, en voor het afwijken van het bestemmingsplan.

5.2 Planregels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

Het bestemmingsplan voorziet in enkele inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels.

Begrippen
Het opnemen van begripsomschrijvingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijk) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of de technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Wijze van meten
Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en antennes.

5.2.2 Bestemmingsregels

5.2.2.1 Wonen

Het bestemmingsplan kent twee woonbestemmingen, namelijk Wonen (Artikel 5) en Wonen - 1 (Artikel 6).

De bestaande bedrijfswoning is bestemd als Wonen (Artikel 5) , de nieuw te realiseren woning als en Wonen - 1 (Artikel 6).

Bestemming 'Wonen'

Voor de bestemming 'Wonen' geldt het volgende:

Behalve het eigenlijke wonen is ook toegestaan de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, met dien verstande dat maximaal 60 m^2 van de oppervlakte van de woning hiervoor mag worden gebruikt.

Woningen

De inhoud van een woning mag maximaal 660 m^3 bedragen, tenzij op de verbeelding een aanduiding 'maximum volume' is opgenomen. In dat geval geldt de inhoudsmaat zoals is aangeduid op de verbeelding. De inhoud kan verder worden vergroot tot 990 m^3, indien compensatie plaatsvindt in de vorm van de aanleg van natuur- en/of landschapselementen en sloop van overige erfbebouwing.

Bijgebouwen

Bij woningen zijn bijgebouwen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 80 m^2.

Bij recht is maximaal 80 m^2 aan bijgebouwen toegestaan.

Overkapping

In artikel 1 van de regels is de volgende definitie voor 'overkapping' opgenomen: 'een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een voor mensen toegankelijk, overdekt bouwwerk zonder tot het bouwwerk zelf behorende wanden; overkappingen met één of meer tot het bouwwerk zelf behorende wanden worden beschouwd als een (bij)gebouw'. Uit de definitie is af te leiden dat het een overkapping zelf geen wanden heeft. Wel is het mogelijk dat de overkapping gebruik maakt van de wanden van een ander gebouw. Als een overkapping, bijvoorbeeld in de vorm van een carport, tegen een hoofdgebouw is aangebouwd, dan maakt de overkapping gebruik van de wand van het hoofdgebouw. De overkapping heeft echter zelf geen wand waardoor het voldoet aan de opgenomen definitie.

Bed&breakfast

Een bed&breakfast is toegestaan middels een afwijkingsbesluit toegestaan in (bedrijfs) woningen. Er zijn onder meer voorwaarden gesteld aan de maximale vloeroppervlakte en dan het gebruik ondergeschikt dient te blijven aan de woonfunctie.

Bestemming Wonen - 1

De te realiseren woning is bestemd als 'Wonen - 1'. Er mag een vrijstaande woning worden gerealiseerd. De inhoud van de woning mag maximaal 660 m3 zijn. De bouwhoogte van de woning is maximaal 10 m en de goothoogte maximaal 4m. Tevens is bepaald dat de zijde van een vrijstaande woning ten minste 3 m van de erfgrens moet worden gesitueerd. Er dient namelijk voorkomen te worden dat een haast onbruikbare reststrook ontstaat.

Bebouwing op achter- en zijerf is toegestaan, zolang de goot- en bouwhoogte, alsmede het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan in de regels is opgenomen. Voor de gezamenlijke bebouwing op het zijerf en achtererf geldt bovendien een maximum van 50% tot een maximum van 45 m^2. Met een afwijking kan een oppervlakte van maximaal 60 m^2 worden toegestaan, mits het bebouwingspercentage in acht wordt genomen.

Bepaald is dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag zijn en van erfscheidingen daarachter 2 m.

De zogenaamde aan-huis-verbonden beroepen zijn binnen de woonbestemming toegelaten. Dat geldt niet voor activiteiten die verband houden met prostitutie. Een afwijking is opgenomen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

5.2.3 Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele bestemmingsplan. Dit zijn onder andere de regels die verplicht zijn gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening, zoals de antidubbeltelbepaling. In het navolgende zijn de algemene regels beschreven die specifiek van toepassing zijn op het onderhavige bestemmingsplan.

5.2.3.1 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn de regels met betrekking tot het bouwen opgenomen die van toepassing zijn op het gehele plan of van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

Een belangrijk artikel onder de bouwregels is de regeling voor afwijkende bouwmaten. Het bestemmingsplan bevat voor de bestaande bebouwing normen, zoals goot- en bouwhoogtes, oppervlaktes, inhoud en/of afstanden. Indien de bestaande maten van legaal tot stand gekomen bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels gegeven regels regelt dit artikel dat de bestaande maten dan wel afstanden eveneens zijn toegestaan. Deze regeling voorkomt dat vergunde bouwwerken onder het overgangsrecht komen te vallen. Op deze algemene bouwregel zijn wel weer enkele situaties uitgezonderd, zoals de oppervlakte in het geval van gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen, als bedoeld in een aantal artikelen.

5.2.3.2 Algemene gebruiksregels

Vergelijkbaar met de bouwregels gelden er voor het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken ook regels die op het gehele plan op meerdere bestemmingen van toepassing zijn. In dit plan betreft het regels waarin is aangegeven welk gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. Het gaat onder andere om het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting of het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning.

Daarnaast zijn er ook regels over parkeren. Vastgelegd is dat aan de Parkeernota van de gemeente Putten moet worden voldaan.

5.2.3.3 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel omvat regels om via een omgevingsvergunning af te wijken van enkele regels in de voorkomende bestemmingen. Zo bevat het artikel *onder andere* afwijkingsregels voor het bouwen van antennes met een bouwhoogte van maximaal 15 m, het bouwen van een sirenemast waarvan de bouwhoogte ten hoogste 18 m mag bedragen, indien dit voor de verwerkelijking van een adequaat waarschuwingssysteem noodzakelijk is.

Deze regels worden opgenomen om meer flexibiliteit in het plan te genereren en kleine afwijkingen van de planregels toch mogelijk te maken.

5.2.3.4 Wijzigingsregels

Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligging van bestemmingsvlakken en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen.

5.2.4 Overgangs- en slotregel

Het plan kent tot slot een hoofdstuk met overgangs- en slotregels. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald. Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is er een grondslag voor het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verhalen van kosten van de grondexploitatie. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de behandeling ervan worden betaald uit leges. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de Wet ruimtelijke ordening ligt het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Ingediende zienswijzen op het ontwerp worden door de gemeente beoordeeld en zo nodig meegenomen in het definitief vast te stellen wijzigingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Husselsesteeg 24 heeft van 24 december 2020 tot 4 februari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.