

bestemmingsplan
Krachtighuizerweg 34

ontwerp



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Krachtighuizerweg 34

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Vigerend bestemmingsplan	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Bedrijven en milieuzonering	17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3 Bodem	18
4.4 Verkeer en parkeren	18
4.5 Water	19
4.6 Geluid	20
4.7 Luchtkwaliteit	20
4.8 Ecologie	21
4.9 Kabels en leidingen	23
4.10 Externe veiligheid	23
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	27
5.1 Planregels	27
5.2 Bestemmingen	27
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

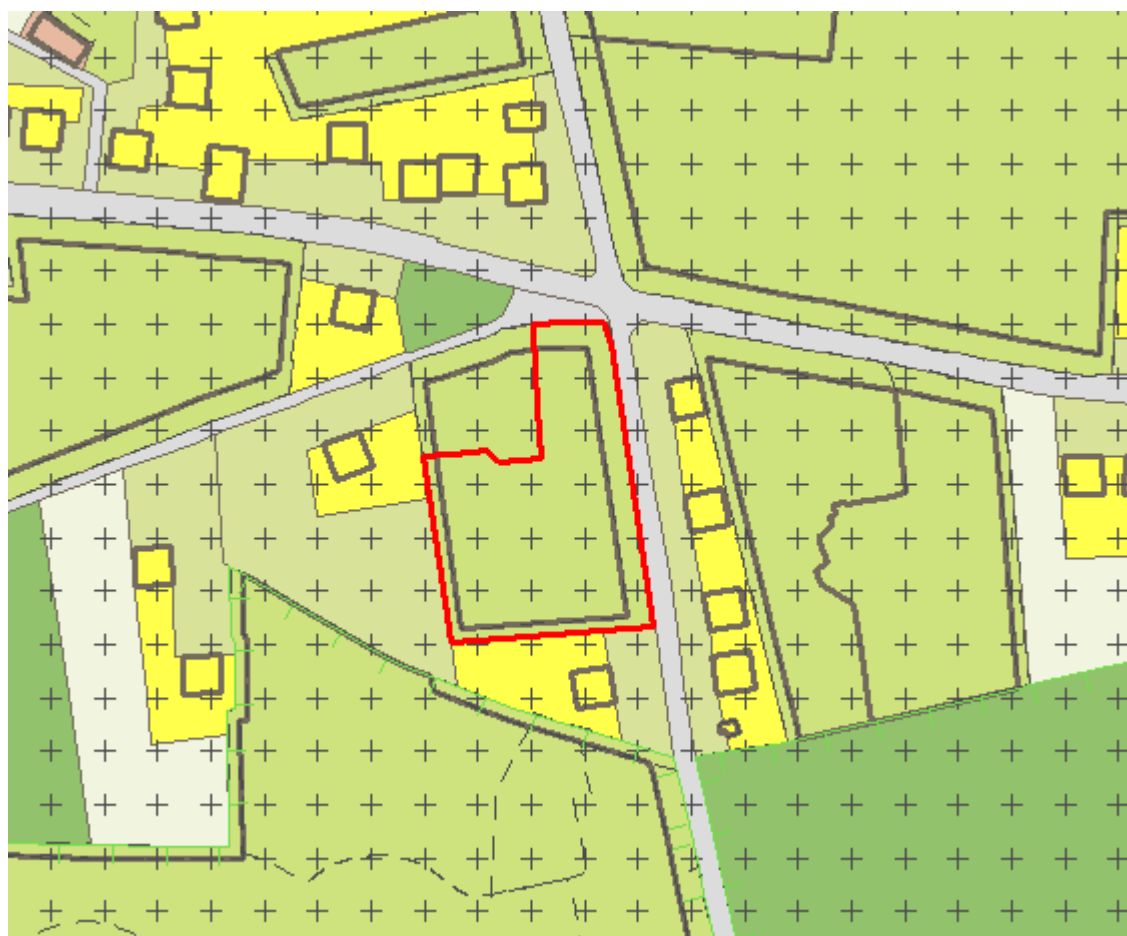
De eigenaar van het perceel aan Krachtighuizerweg 34 in Putten is voornemens om een extra bouwka­vel te realiseren voor een woning. Daarnaast krijgt de bestaande woning een woonbestemming. De tuinen krijgen een bestemming Tuin. De omliggende gronden worden bestemd als Bos.

Het planvoornemen is op grond van het geldende bestemmingsplan 'Krachtighuizen 2013' niet mogelijk. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Krachtighuizerweg 34 noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Krachtighuizen 2013', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2013. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor terreinen met verblijfsrecreatie inclusief centrale voorzieningen. Daarnaast zijn afschermende beplanting, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. De gronden zijn tevens aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2'. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

Onderstaande afbeelding geeft door middel van rode lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Krachtighuizen 2013' weer.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan. Plangebied in rood kader.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de relevante onderzoeksaspecten en in hoofdstuk 5 wordt een juridische beschrijving van het plan weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan Krachtighuizerweg 34 in het buitengebied van de gemeente Putten, in buurtschap Krachtighuizen. Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Putten sectie D nummer 3775 en 3564. In het plangebied bevond zich voorheen een park met recreatiewoningen en chalets. Het terrein is nu vrijwel geheel braakliggend. Op het noordelijk gelegen perceel is een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig. De voorheen aanwezige recreatiewoningen en stallen zijn gesloopt. Onderstaande afbeelding geeft de locatie van het plangebied weer.



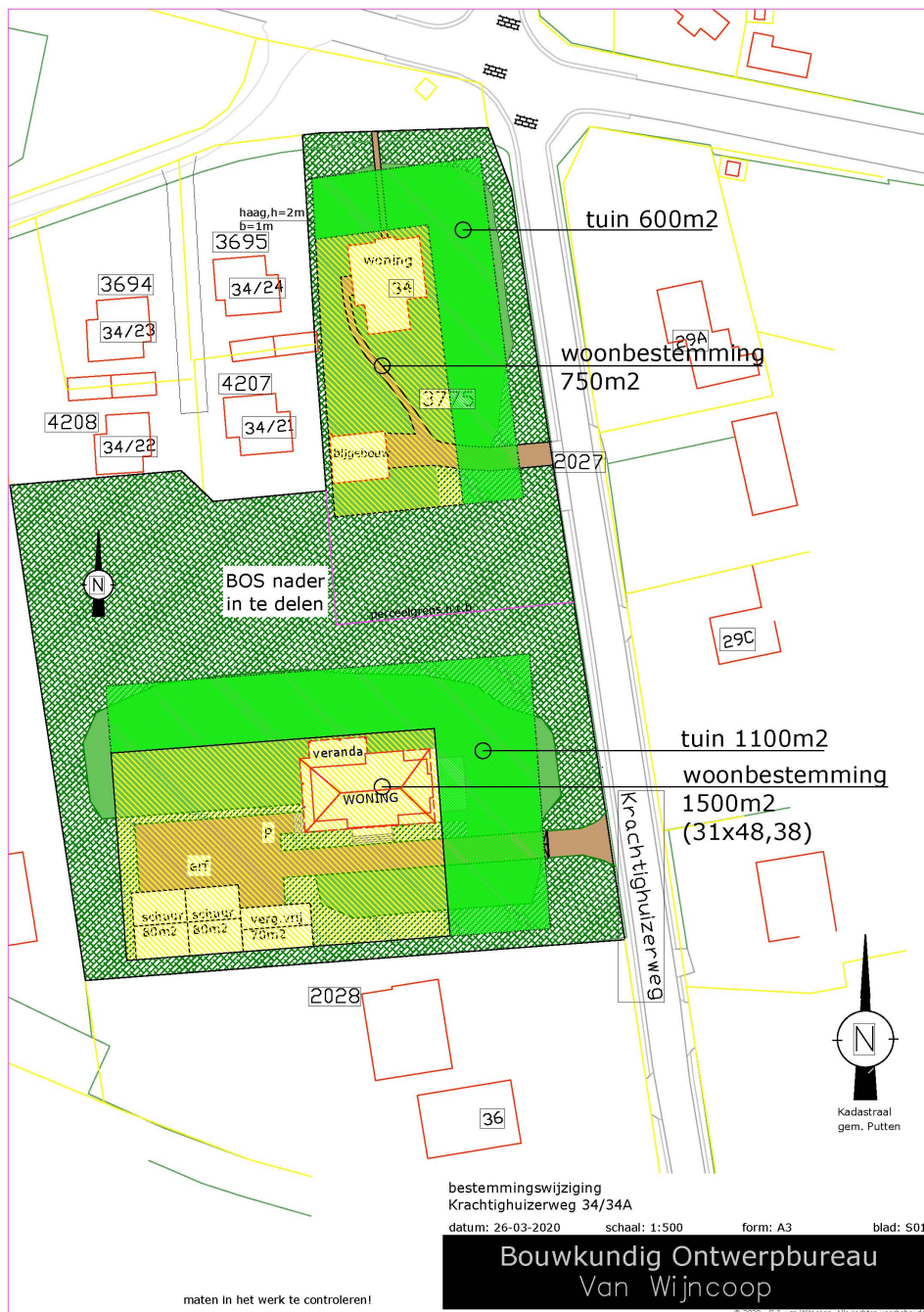
Luchtfoto (plangebied rood omlijnd), bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Kadastrale percelen, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Toekomstige situatie

Dit plan voorziet in de bouw van een woning met een inhoud van 660 m³ en één bijgebouw met een gezamenlijke oppervlakte van 230 m². De bestaande bedrijfswoning op het noordelijk gelegen perceel zal in gebruik genomen worden als burgerwoning. De percelen worden omgezet naar de bestemming Wonen en Tuin. Omliggende gronden krijgen de bestemming Bos. Onderstaande afbeelding geeft de situatie aan.



Landschapsplan

Ten behoeve van het initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, opgenomen in Bijlage 1. Er wordt 2.140 m² bosplantsoen gerealiseerd en 550 m² bosmantel. Daarnaast wordt er 585 m² kruidenrijk grasland gerealiseerd. Hiermee worden de landschappelijke waarden versterkt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen in het Barro. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen directe relatie met het genoemde beleid. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een '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 en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgewoning. 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. Onze 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 Krachtighuizerweg 34 zijn de regels met betrekking tot glastuinbouw, landbouw en intrekgebieden van toepassing. Deze regels hebben echter geen betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie

Het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burger woning en het mogelijk maken van een nieuwe woning ter plaatse van het perceel Krachtighuizerweg 34 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 Structuurvisie Putten 2030

In de structuurvisie Putten 2030 geeft de gemeente Putten haar visie voor het grondgebied voor een langere termijn weer. De visie gaat in op verschillende aspecten zoals wonen, werken en recreatie. Ook wordt er ingegaan op verschillende deelgebieden binnen de gemeente.

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.

Voorliggend initiatief betreft een locatie van een voormalig recreatiebedrijf waar een andere functie voor gezocht wordt. In dit geval is het voornemen de recreatieve functie te transformeren naar een woonfunctie. De woonfunctie is een passende functie binnen het gebied. Dit wordt verder aangetoond in Hoofdstuk 4.

Conclusie

Het initiatief past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Vitale vakantieparken

Het programma Vitale Vakantieparken is gericht op versterking en ontwikkeling van de verblijfsrecreatie op de Veluwe. Elf Veluwe gemeenten (Apeldoorn, Barneveld, Ede, Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek, Putten) en de provincie Gelderland werken in dit programma als gelijkwaardige partners samen met het recreatief bedrijfsleven, veiligheidspartners en andere stakeholders.

Deze twaalf partners hebben twee doelen met betrekking tot de regionale samenwerking:

- Het realiseren van een toekomstbestendig aanbod van vakantieparken, dat een sterke schakel vormt in het toeristischrecreatieve aanbod van de Veluwe. Dan gaat het om kwaliteit, diversiteit, duurzaamheid, leefbaarheid, veiligheid en beheer.
- De partners werken samen aan versterking en ontwikkeling van de vakantieparken door kennis te delen, het handelen af te stemmen en instrumentarium te ontwikkelen. Het verbeteren van de samenwerking en het versterken van het organiserend vermogen richt zich naast de publiek-publieke samenwerking nadrukkelijk ook op de publiek-private en privaat-private samenwerkingen.

In het Programma Vitale Vakantieparken zijn de volgende aanpakelementen voor herstructurering opgenomen:

- Transformatie
- Revitalisering en uitbreiding bestaande parken
- Ontwikkeling nieuwe locaties
- Voorkomen kwaliteitsverlies (beter waarborgen beheer en exploitatie, ondersteunende regels)
- Relatie met de omgeving, de Veluwe (Recreatiezonering, PAS, omgevingsverordening, etc.)

Voorliggend initiatief voorziet in de transformatie van een recreatieterrein. Hiervoor heeft de gemeente een beleidskader recreatie vastgesteld.

Beleidskader recreatie

Op 5 september 2019 heeft de gemeenteraad het nieuwe ruimtelijk beleidskader voor de verblijfsrecreatie in Putten vastgesteld. De gemeente hoopt hiermee de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie te stimuleren en uiteindelijk weer te beschikken over een gezonde verblijfsrecreatieve sector.

Voor een gezond verblijfsrecreatief klimaat vind de gemeente het van groot belang dat er een aantrekkelijk recreatief landschap aanwezig is. Een aantrekkelijk recreatief landschap bestaat in onze ogen uit een afwisseling van recreatieterreinen en passende landschapstypen zoals bos, heidevelden en agrarische akkers. Ook een goede inrichting van de openbare ruimte (wegen, paden, groenvoorzieningen, bewegwijzering etc.) draagt bij aan de beleving van recreatief landschap. Met de 3 voorliggende gebiedsvisies en het bijbehorende instrumentarium wordt dit gewenste landschap nagestreefd.

Voor de locatie van dit bestemmingsplan geeft de gebiedsvisie aan dat hier bosontwikkeling in combinatie met functieverandering kan plaatsvinden.

Het Beleidskader recreatie richt zich op het ruimtelijk domein. Het hieraan gekoppelde instrumentarium heeft dan ook een ruimtelijk karakter. Eén van de instrumenten is functieverandering naar Wonen, waarbij een extra woning kan worden gebouwd (naast omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoning) en tegelijkertijd de versterking van landschap en natuur in een landschapsplan.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleidskader recreatie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Afweging

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen als recreatiewoningen. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het plangebied tot een rustige woonwijk worden gerekend.

Op circa 300 meter afstand is een snackbar/cafetaria gevestigd. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Op een afstand van circa 380 meter is een ruitersportwinkel gevestigd, er zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan, hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Ook aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Onderzoek

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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.

Archeologie

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij grondwerkzaamheden tot een diepte van 40 centimeter onder maaiveld over een oppervlakte van maximaal 100 m². Archeologisch onderzoek is pas noodzakelijk als er dieper dan 40 centimeter onder maaiveld wordt gegraven en de

ingreep een grotere oppervlakte heeft dan 100 m².

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning. Ter plaatse van deze woning vindt enige bodemroering plaats. De nieuwe woning wordt in totaal groter dan 100 m² en heeft een verstoringsdiepte die groter is dan 40 cm. Op 14 juli 2020 is een archeologisch inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase uitgevoerd, zie Bijlage 2. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke podzolbodem ter hoogte van de voormalige recreatiewoningen en ook deels op het overige terrein verploegd is. Lokaal was de podzolbodem nog intact. Het vondst- en sporenniveau uit de vroege prehistorie (steentijden) is verstoord, waardoor dergelijke vindplaatsen na de verkennende fase niet meer verwacht werden. Vindplaatsen uit de late periode Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) zouden nog intact aanwezig kunnen zijn, maar door het ontbreken van archeologische indicatoren in de karterende fase is de kans zeer klein dat dergelijke vindplaatsen aanwezig zijn. De hoge verwachting kan voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) kan naar laag worden bijgesteld. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen. Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en om geen archeologische dubbelbestemming op te nemen.

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland ligt het plangebied in een zone met sneeuws meltwaterafzettingen, al dan niet bedekt of opgevuld met dekzand en/of met (zandige) löss. In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Voorliggend bestemmingsplan tast de cultuurhistorische waarden in het plangebied niet aan.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' geen belemmering vormen voor dit bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Toetsingskader

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.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouwen. Hiervoor is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat in bijlage 3 is opgenomen. Uit dit onderzoek is gekomen dat geen bodemverontreiniging aanwezig is.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Voorliggend plan maakt de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk en biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van een nieuwe woning. De locatie wordt ontsloten via de Krachtighuizerweg, welke in noordelijke richting via de Oude Garderenseweg aansluit op de provinciale weg N303. Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' nr. 381 kan de verkeersgeneratie per woning worden berekend. Uitgaande van een vrijstaande koopwoning in 'het buitengebied' bedraagt de verkeersgeneratie per woning circa 8,2 mvt/dag. De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig van aard dat deze geen/ weinig invloed heeft op de verkeersveiligheid, doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van naastgelegen percelen.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' nr. 381 is de parkeernorm 2,0-2,8 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 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. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 4 waarbij in deze paragraaf de aandachtspunten worden behandeld.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

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

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Toetsingskader

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.

Situatie plangebied

Voorliggend plan maakt de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk en biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van een nieuwe woning. Volgens de Wet geluidhinder is een woning een geluidsgevoelig object. De woningen liggen aan de Krachtighuizerweg, waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. Dit betekent dat er geen geluidzone is en het dus niet noodzakelijk is om akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer

te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM, in samenwerking met InfoMil, de 'nibm-tool' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Met behulp van deze rekentool (zie onderstaande afbeelding) is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Hierbij is uitgegaan van 1 extra woning met in totaal 8 extra voertuigbewegingen. Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 ug/m³) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Rekentool luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van een nieuwe woning. De realisatie van een vrijstaande woning kan gezien worden als een 'nibm' project. Daarom hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Voorts wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er worden geen personen blootgesteld aan onacceptabele concentraties luchtvervuiling.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de

uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Op 23 juni 2020 is een Quicksan flora- en fauna uitgevoerd, zie Bijlage 5. Er zullen geen effecten zijn op beschermde diersoorten. Ook op vogels zijn geen effecten te verwachten. Voor vleermuizen wordt aangeraden om beperkt met lichtbelasting om te gaan om negatieve effecten te voorkomen.

Het plangebied ligt op circa 50 m afstand van Natura 2000-gebied de Veluwe. Om deze reden is een onderbouwing voor gebiedsbescherming opgenomen in Bijlage 6. Daarnaast zijn twee Aeries berekeningen uitgevoerd om te onderzoeken of er stikstofdepositie optreedt door de realisatie van de woning, deze zijn opgenomen in Bijlage 7 (aanlegfase) en Bijlage 8 (gebruiksfase). Zowel de aanlegfase als de gebruiksfase leveren geen depositie op. Er treden geen significant negatieve effecten op.

Conclusie

Zowel met betrekking tot soortenbescherming als gebiedsbescherming zullen geen negatieve effecten optreden. Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Kabels en leidingen

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

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

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.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het

inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

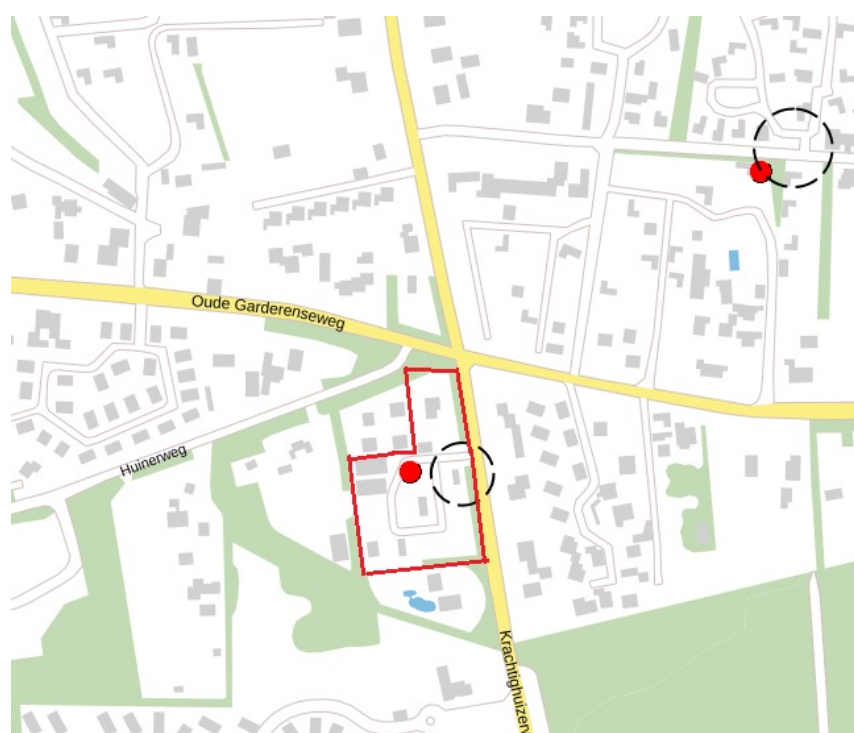
Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek

Op onderstaande afbeelding is de digitale risicokaart voor het plangebied en omgeving opgenomen.



Uitsnede risicokaart plangebied (rood omlijnd), bron: www.risicokaart.nl

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele recreatieparken waarbij een bovengrondse tank aanwezig is. De risicocontouren daarvan reiken niet in het plangebied. Daarnaast is ook in het plangebied een tank aanwezig met een risicocontour. De te realiseren woning valt buiten de risicocontour van deze tank, hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het bestemmingsplan. In de directe

omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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 belangrijk e 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.

- 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 één woning op het perceel aan Krachtighuizerweg 34 te Putten. 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 toelichting

5.1 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.

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bos;
- Recreatie - Verblijfsrecreatie 3
- Tuin;
- Wonen.

In de volgende paragraaf wordt op deze bestemmingen nader ingegaan.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit plan wordt gebruik gemaakt van de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden geciteerd.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Bos

Tussen de bestaande woning en de te realiseren woning worden de gronden als 'Bos' bestemd. Hier mogen bos, houtwallen, in- en uitritten en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

5.2.2 Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

Deze bestemming is opgenomen voor de vier bestaande recreatiewoningen op het perceel die gehandhaafd blijven. Zonder het opnemen van deze bestaande recreatiewoningen zou er op onderdelen geen adequate regeling resteren en onduidelijkheid kunnen ontstaan. Daarom is er voor gekozen op deze recreatiewoningen in dit bestemmingsplan mee te nemen. De inhoud van de regeling sluit naadloos aan bij het geldende bestemmingsplan Krachtighuizen.

5.2.3 Wonen

De gronden ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en de te realiseren woning zijn bestemd als 'Wonen'. De gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en binnen een bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische 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 plankosten zijn verhaald op de initiatiefnemer in de vorm van leges. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Daarnaast zijn de onderzoeken door de initiatiefnemer zelf betaald. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

