

bestemmingsplan
Zuiderveldweg 18a-b

ontwerp



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Zuiderveldweg 18a-b

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Huidige planologische situatie	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal/regionaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Bedrijven en milieuzonering	15
4.2 Geluid	15
4.3 Externe veiligheid	16
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.5 Bodem	18
4.6 Ecologie	18
4.7 Verkeer en parkeren	20
4.8 Water	20
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	21
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Opzet bestemmingsplan	22
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	22
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

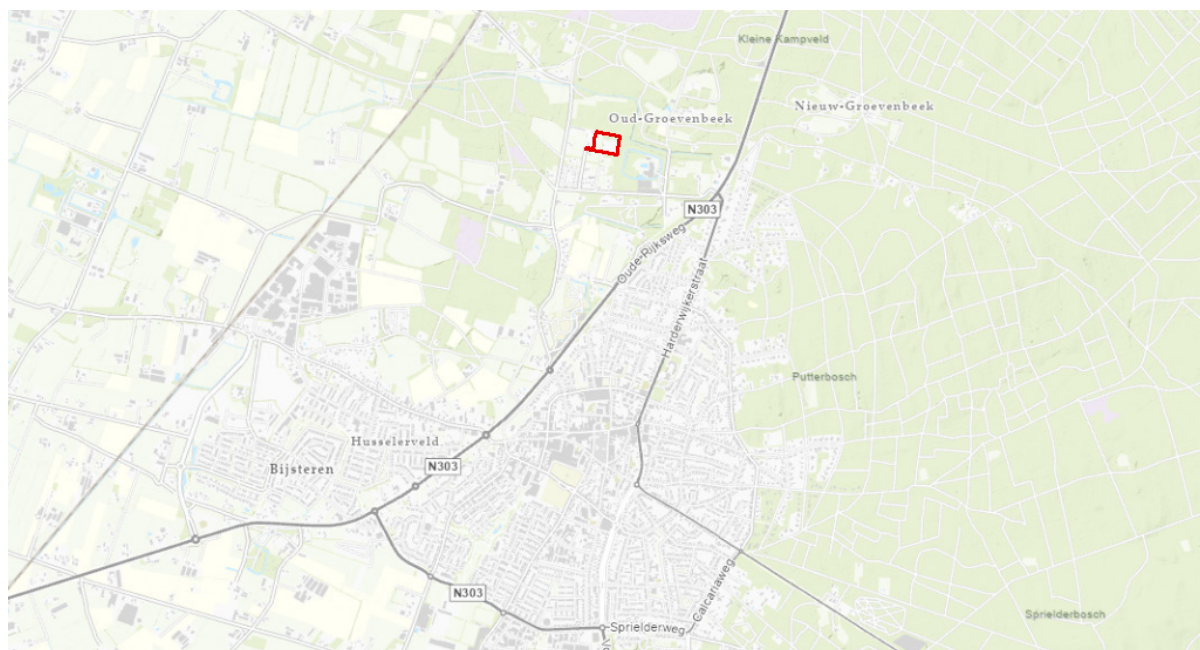
1.1 Aanleiding

De eigenaar van de percelen Zuiderveldweg 18a en 18b, tevens initiatiefnemer van dit initiatief, is voornemens de twee aanwezige recreatiewoningen op de percelen te saneren en hiervoor in de plaats een nieuwe burgerwoning terug te bouwen. De realisatie van dit voornemen is niet mogelijk op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten. Om deze reden is het noodzakelijk het bestemmingsplan ter plaatse te herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herziening van het bestemmingsplan.

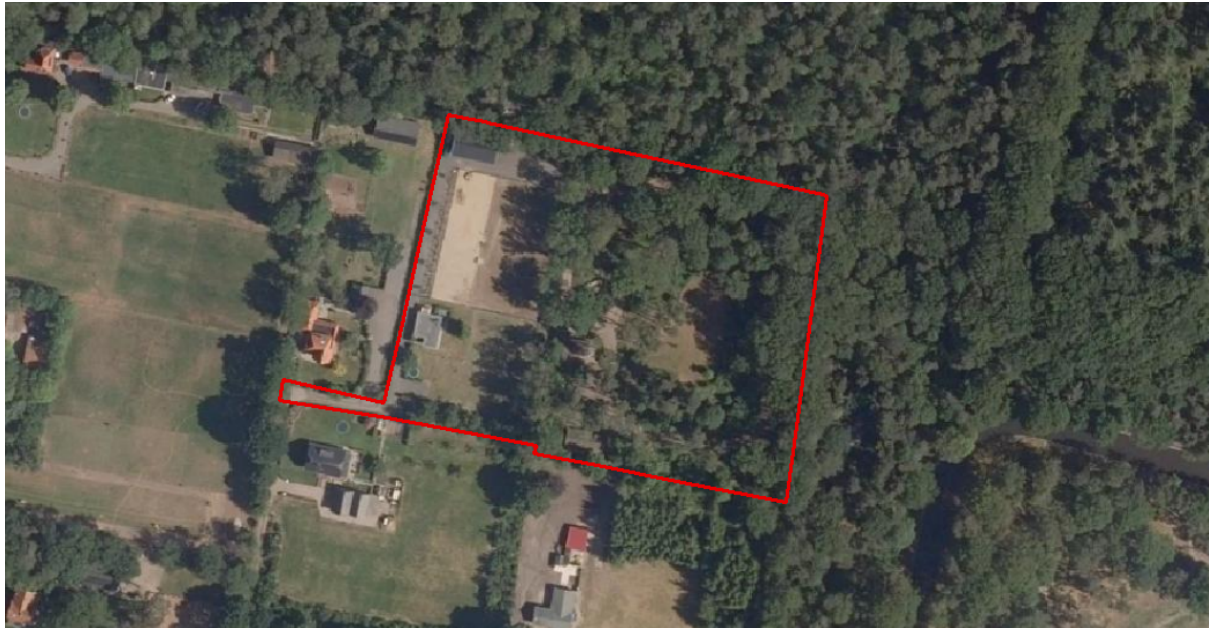
1.2 Plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van Putten, ten noorden van de woonkern Putten, aan de rand van natuurgebied 'Oud Groevenbeek'.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied t.o.v. kern Putten



Begrenzing plangebied

1.3 Huidige planologische situatie

De percelen Zuiderveldweg 18a en 18b te Putten vallen onder het regime van het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk buitengebied', zoals vastgesteld op 4 oktober 2018 door raad van de gemeente Putten. De recreatiewoning met nummer 18a heeft de enkelbestemming 'Wonen' en op de woning rust de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Tevens rust op deze woning de gebiedsaanduiding 'Overige zone – veegplan 2018'. De omliggende gronden hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - landschap'. Op het gehele perceel waarop de recreatiewoning met nummer 18a is gelegen rust de gebiedsaanduiding 'Overige zone – ehs verweving en verbindingszone'. De gronden waarop de recreatiewoning met nummer 18b en de te slopen paardenshuur zijn gelegen hebben de enkelbestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding 'recreatiewoning'. De gronden die daarom heen zijn gelegen hebben de enkelbestemming 'Natuur'. Op het gehele perceel rondom de recreatiewoning met nummer 18b rust de gebiedsaanduiding 'Overige zone – ehs natuur'. Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

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



Vigerend bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Op het moment zijn ter plaatse van het plangebied twee recreatiewoningen aanwezig. De woningen hebben een grootte van 70 m² en 68 m². Een van de recreatiewoningen ligt achter de reguliere woning nummer 18, de andere recreatiewoning ligt in bosgebied. Daarnaast zijn er twee schuren en een rijbak op de percelen aanwezig. Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van Putten, ten noorden van de woonkern Putten, aan de rand van natuurgebied 'Oud Groevenbeek'. Ten oosten van de locatie is het 'Bosbad Putten' gesitueerd. Ten zuiden en westen van het perceel bevinden zich enkele woningen, twee bedrijven en een camping genaamd 't Hoekje'. De percelen aan de Zuiderveldweg 18 A en 18 B zijn gelegen in het waardevol bos- en heidelandschap van het droge Veluwemassief. De oostzijde van het perceel is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (deelgebied 96: Groevenbeek). De westzijde van het perceel is onderdeel van de Groene Ontwikkelingszone. Ten noorden van het perceel bevindt zich het Natura 2000-gebied Veluwe.

Op onderstaande afbeeldingen zijn enkele beelden van het plangebied weergegeven.



Recreatiewoning 1



Recreatiewoning 2



Schuur op perceel

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om ter plaatse een nieuwe burgerwoning op te richten in ruil voor de sanering van de twee recreatiewoningen.

Het gemeentelijk recreatiebeleid (zoals vastgesteld in 2019) laat functieverandering naar wonen toe. Bij solitaire recreatiewoningen is vaak een grotere kans op permanente bewoning. De locatie ligt niet in het recreatiegebied van Putten (Krachtighuizen).

Naar verwachting heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op omwonenden. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat een permanent bewoonde woning méér impact heeft op zijn omgeving dan een recreatiewoning. Dit kan dus nadelige effecten hebben op omwonenden. De verwachting is dat de impact van één reguliere (relatief kleine) woning niet groter is dan van twee solitaire recreatiewoningen, bijvoorbeeld wat betreft verkeersbewegingen. Daarbij is belangrijk dat de nieuwe woning verder van woningen van derden af komt te liggen dan in de huidige situatie de recreatiewoning nr. 18a.

Op grond van het functieveranderingsbeleid geldt voor het toevoegen van een volwaardige extra woning in het buitengebied een sloopeis van 1.290m². Dat wordt hier niet gehaald; de oppervlakte van de recreatiewoningen is circa 150m², de te slopen schuur is 75m². Overigens kent het Puttense functieveranderingsbeleid geen mogelijkheid voor minder sloopmeters voor een woning met een kleinere woninginhoud.

De afweging is hier dat er per saldo sprake is van kwaliteitsverbetering. Er wordt 585m² gesloopt (inclusief de aan te kopen 360m²). De nieuwe woning wordt nabij de bestaande schuur gesitueerd waardoor een compact bebouwingscluster wordt gerealiseerd. De woning heeft tevens een beperktere inhoud (440 m³) dan gebruikelijk bij de bestemming Wonen in het buitengebied.

De schuur en de woning zijn toegankelijk via een in-/uitrit aan de zuidzijde van het perceel. Er zal geen in-/uitrit door de natuurbestemming worden gerealiseerd. Een en ander wordt tevens landschappelijk ingepast, hierbij worden ook de natuurwaarden ter plaatse versterkt. De meest oostelijk gelegen recreatiewoning is op het moment in het Gelders Natuur Netwerk gelegen. De verwijdering van deze woning voorziet in een verbetering van het Gelders Natuur Netwerk ter plaatse.

Op onderstaande afbeelding is de nieuwe indeling van het perceel weergegeven, waarbij invulling gegeven is aan het uitwerken van een goed landschapsplan. Deze landschappelijke inpassing is tevens opgenomen in Bijlage 1 en geborgd in dit bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting.

Aldus kan gesteld worden dat ten opzichte van de huidige situatie sprake is van kwaliteitsverbetering.



Inrichtingsplan toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Nationale belangen en vier prioriteiten

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

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

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.

- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Uitvoering

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

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als uitgangspunt 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

De juridische borging van de nationale belangen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één woning. Het plan dient ter vervanging van 2 recreatiewoningen ter plaatse. De realisatie van minder dan 12 woningen is niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Om deze reden is een verdere toetsing aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' niet noodzakelijk. Wel dient de behoefte aan de ontwikkeling uitgewerkt te worden.

Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Op basis van de woonvisie blijkt dat behoefte is aan woningen in de gemeente Putten. Deze behoefte wordt verder beschreven in paragraaf 3.3.3.

Conclusie

De behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond. Het initiatief is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Dit bestemmingsplan met de daarbij behorende planologische mogelijkheden om twee recreatiewoning om te zetten in één burgerwoning levert geen strijd op met de omgevingsvisie van de provincie Gelderland. Zo bezien kan dit planvoornemen voor dit onderdeel als uitvoerbaar worden geacht.

3.2.2 Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met het vaststellen van de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' stelden de provinciale staten van Gelderland ook de Omgevingsverordening Gelderland vast. Evenals in de omgevingsvisie gaan deze plannen over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving. In de omgevingsverordening zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Na het opstellen van de omgevingsverordening is deze verscheidene keren aangepast.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan kunnen per hierboven genoemde aspecten regels gelden. Voor het plangebied zijn de onderstaande thema's relevant. Per thema wordt de relevantie voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, besproken.

Gelders Natuur Netwerk en Groene Ontwikkelingszone

Een van de huidige recreatiewoningen is gelegen in het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Het overige plangebied maakt deel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit initiatief voorziet in de verwijdering van de recreatiewoning in het GNN. Ter plaatse hiervan kunnen natuurwaarden in het GNN hersteld worden. Het overige deel is gelegen in het GO. Ontwikkelingen mogen in het GO niet zonder meer plaatsvinden, tenzij er een kwalitatieve verbetering van de natuur en het GO ter plaatse wordt gerealiseerd. De kwalitatieve verbetering wordt gerealiseerd op basis van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. Er wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde van natuurverbetering. Naast een landschapsplan en het verwijderen van een recreatiewoning uit het

beschermde natuurgebied is een natuurtoets is uitgevoerd, zie bijlage 4.6. Hieruit blijkt dat de woning geen nadelige effecten heeft.

Conclusie

Het initiatief is niet strijdig met het provinciale beleid. Er wordt voorzien in nieuwbouw op een daarvoor geschikte locatie. Tevens wordt er voorzien in verbetering van de natuur ter plaatse.

Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 3.1.4.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Putten

Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is de 'Toekomstvisie Putten' opgesteld. Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad van Putten op 6 februari 2014. 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.

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de speerpunten van de toekomstvisie Putten. De toekomstvisie vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.3.2 Structuurvisie Putten 2030

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

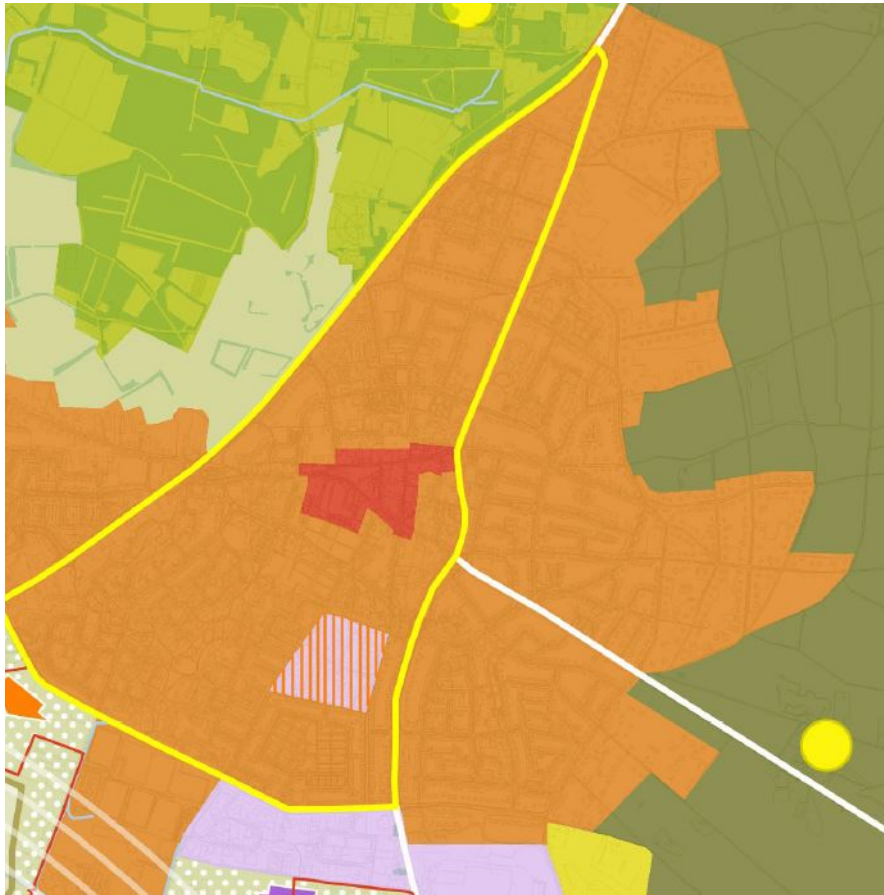
Wonen - kwantitatief

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.



Afbeelding: uitsnede kaart Structuurvisie Putten 2030

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de ambities van de structuurvisie Putten. Er wordt voorzien in inbreiding waarbij een meer gevarieerd woningaanbod wordt gerealiseerd. Tevens wordt de bebouwing hierbij verduurzaamd. Het plangebied ligt niet in een recreatiecluster. Dit plan draagt dan ook bij door het verwijderen van solitaire recreatiewoningen buiten een recreatiecluster.

3.3.3 Woonvisie 2015-2020 'Thuis in Putten'

Op 30 april 2015 heeft de gemeenteraad van Putten de Woonvisie 2015 - 2020 vastgesteld. De woonvisie is een sectorale uitwerking van de Toekomstvisie Putten.

Over het gewenste toekomstbeeld is in Putten al veel nagedacht de afgelopen jaren, samen met de inwoners, maatschappelijk middenveld en het bedrijfsleven. De beelden uit de Toekomstvisie en de Structuurvisie zijn dan ook het vertrekpunt voor de visie op het wonen in Putten.

Binnen de woonvisie staan vier thema's centraal:

1. bestaande voorraad;
2. woningbouwprogrammering;
3. wonen-welzijn-zorg;
4. duurzaamheid.

Bestaande voorraad:

Mede door demografische ontwikkelingen verandert de woningbehoefte. De kansen in de nieuwbouw worden ingezet om hierop in te spelen. Echter, meer dan ooit zal vooral naar de bestaande woningvoorraad moeten worden gekeken om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Daar wordt dan ook meer accent op gelegd.

Woningbouwprogrammering:

De gemeente richt zich primair op het voorzien in de huisvesting van de lokale woningbehoefte. Dit komt neer op een beheerste groei, waarbij het dorps karakter wordt behouden. Deze lijn wordt voortgezet vanuit het bestaande beleid. De gemeente sluit dan ook aan bij de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

Oorspronkelijk werd er naar gestreefd om in de periode (van 2013) tot 2025 in Putten 830 woningen toe te voegen aan de voorraad. Echter vanwege voldoende behoefte is dit aantal in 2017 opgehoogd naar 913 woningen. Hiermee is de jaarlijkse streefproductie ook opgehoogd van 70 naar 80 woningen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit aan op de doelstelling van de Woonvisie. De te realiseren woning past binnen de programmering.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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 zijn enkele bedrijven en campings gelegen. Deze bedrijven hebben op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering geen milieucontour die reikt tot aan de voorgenomen woning. Ten oosten van het plangebied is het Bosbad Putten gelegen. Dit openluchtzwembad heeft een milieucategorie 4.1 op basis van de uitgave Bedrijven en milieuzonering. De te realiseren woning ligt op 200 meter afstand van de ligweide van het zwembad en ligt daarmee op voldoende afstand. Nader onderzoek is in het kader van bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.2 Geluid

Toetsingskader

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 initiatief is niet gelegen binnen de akoestische zone van een weg. Het aan de oostzijde gelegen buitenzwembad ligt op voldoende afstand van de voorgenomen woning. Nader onderzoek in het kader van geluidhinder kan achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.3 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.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen. In de nabijheid van het plangebied is een risicovolle inrichting aanwezig, te weten een Lpg tankstation. De risicocontouren van deze inrichting reiken echter niet tot in het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

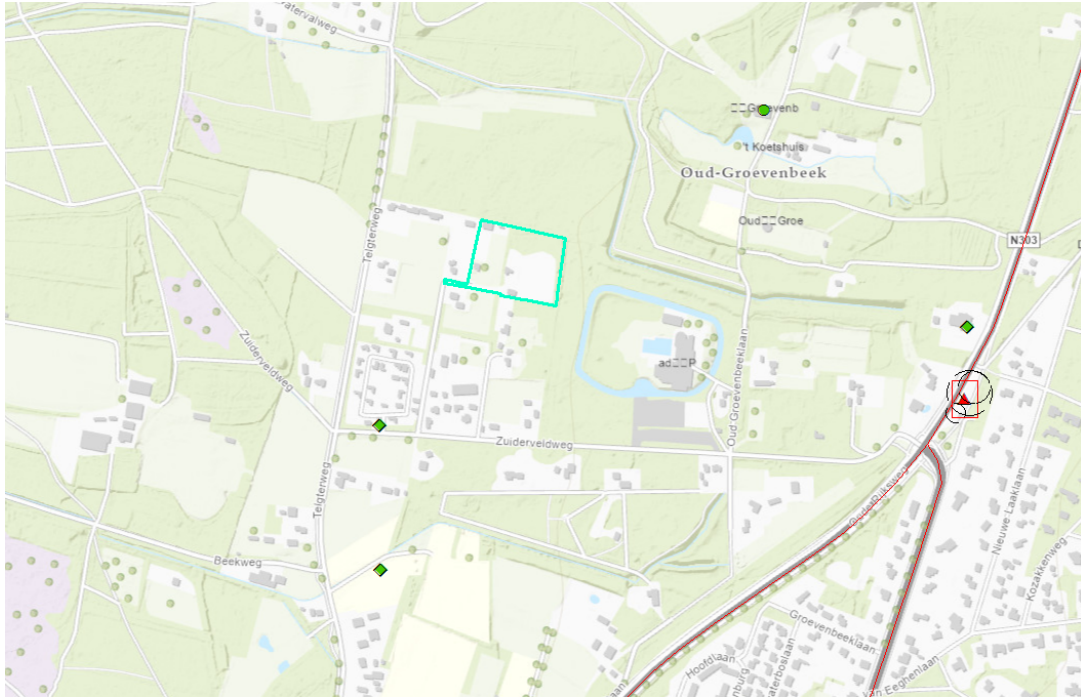
Op de Nijkerkerstraat (N303) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Nijkerkerstraat is gelegen op een afstand van 500 meter van het plangebied. Gezien de ligging van de weg op meer dan 200 meter, maar minder dan 4.000 meter van het plangebied volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Risicokaart

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart plangebied blauw omlijnd

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen verdere belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

Besluit niet in betekenende mate

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

een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);

een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

Het plan betreft de bouw van een enkele woning. Tevens worden in ruil voor deze woning twee recreatiewoningen verwijderd. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling in het plangebied, niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen in het aandachtsgebied.

4.5 Bodem

Kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren
Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een woning, en de sloop van 2 recreatiewoningen mogelijk. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is bodemonderzoek benodigd.

Conclusie

Het aspect bodem is, rekening houdend met eventuele kosten van sanering, financieel uitvoerbaar en vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.6 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

Ecologie

Het initiatief voorziet in de realisatie van een enkele woning en de sloop van twee bestaande recreatiewoningen. Gelet op de aard van de ingreep is in dit kader een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat er naar verwachting geen beschermde soorten of de leefgebieden van beschermde soorten worden aangetast als gevolg van de ontwikkeling.

Stikstof

Het plangebied is gelegen op geringe afstand van het Natura-2000 gebied Veluwe. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd door middel van een berekening met het programma Aeries. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 3. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op omliggende stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

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 één woning maakt aan de Zuiderveldweg in Putten. In ruil hiervoor worden twee recreatiewoningen gesloopt. Deze nieuwe woning zal voorzien in een aantal verkeersbewegingen. De bestaande recreatiewoningen worden echter verwijderd waardoor de bijhorende verkeersgeneratie ook zal verdwijnen. Al met al zal er hoogstens een minimaal aantal extra verkeersbewegingen plaatsvinden als gevolg van het initiatief. De omliggende en de toegangswegen kunnen deze minimale verkeersdruk goed verwerken.

Parkeren wordt geheel op eigen terrein voorzien.

Conclusie

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

4.8 Water

Algemeen

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

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk buitengebied' is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gelegen. Hier geldt een onderzoeksplicht voor werkzaamheden dieper dan 0,4 m en groter dan 100 m².

PM

Overigens is wel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk buitengebied' opnieuw opgenomen voor het plangebied.

4.9.2 Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Tevens zijn er geen landschappelijke waarden aanwezig welke gewaarborgd dienen te worden. Qua uitstraling wordt de woning aangesloten op de aanwezige bebouwing in de omgeving.

4.9.3 Conclusie

In het kader van bescherming van archeologische waarden wordt aangeraden om archeologisch opgravingen onderzoek te verrichten. De gemeente Putten neemt hier uiteindelijk een definitief besluit over. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen en aanduidingen gevisualiseerd. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zuiderveldweg 18a-b' is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk buitengebied'. Het besluit van de gemeenteraad heeft dus niet betrekking op het gehele plan, maar uitsluitend op die delen die worden gewijzigd. De herziening is opgesteld op basis van de landelijke standaarden (SVBP 2012).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Ter voorbereiding op de formele procedure is vooroverleg gevoerd over dit plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

