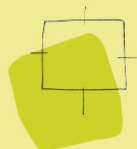


bestemmingsplan Achter
Halvinkhuizerweg 11

ontwerp



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Achter Halvinkhuizerweg 11

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Huidige planologische situatie	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal/regionaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Bedrijven en milieuzonering	23
4.2 Geluid	25
4.3 Externe veiligheid	26
4.4 Verkeer en parkeren	28
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Bodem	30
4.7 Ecologie	31
4.8 Water	34
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.10 Kabels en leidingen	36
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Opzet bestemmingsplan	39
5.3 De verbeelding	40
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2 Economische uitvoerbaarheid	41

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

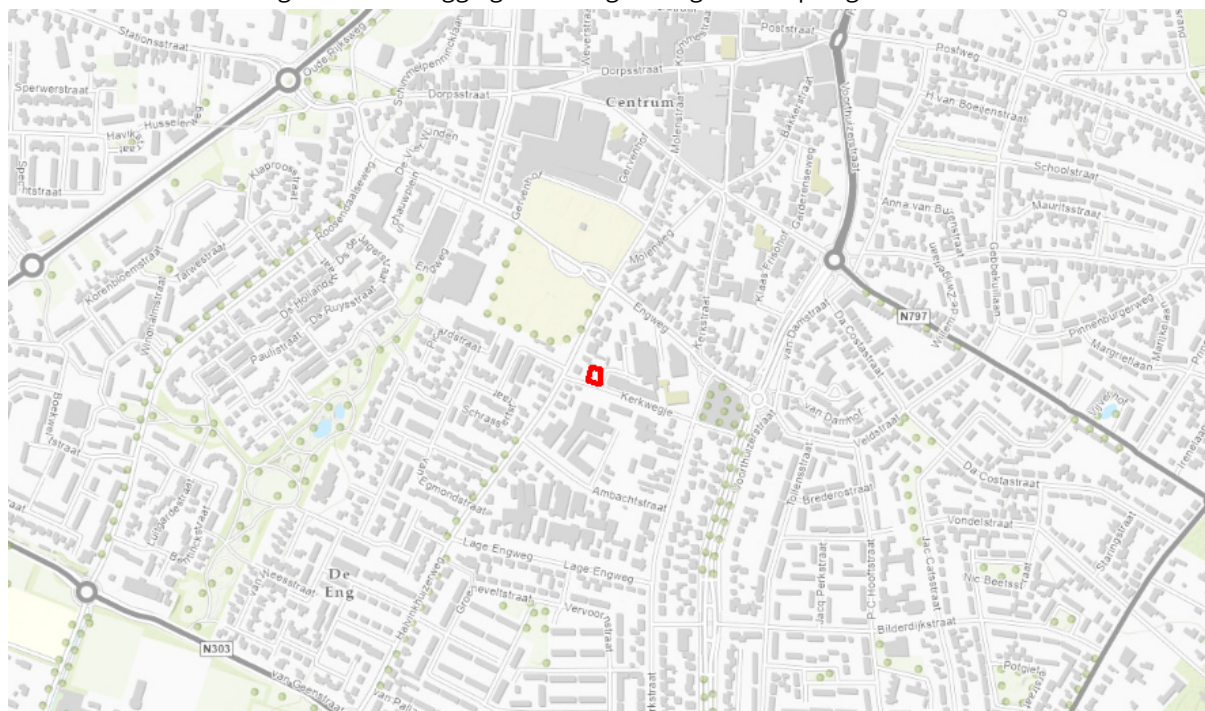
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel achter de Halvinkhuizerweg 11 in Putten heeft het voornemen om ter plaatse van dit perceel een woning te realiseren. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming, maar nog geen mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Voorgenomen initiatief is niet realiseerbaar op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Zuid'. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Putten direct aan het Kerkwegje. Het perceel is bekend als sectie N, nummer 5101 te Putten. De locatie ligt in een blok tussen de Halvinkhuizerweg aan de westzijde, de Engweg aan de noordzijde en de Kerkstraat aan de oostzijde.

Onderstaande afbeeldingen tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.

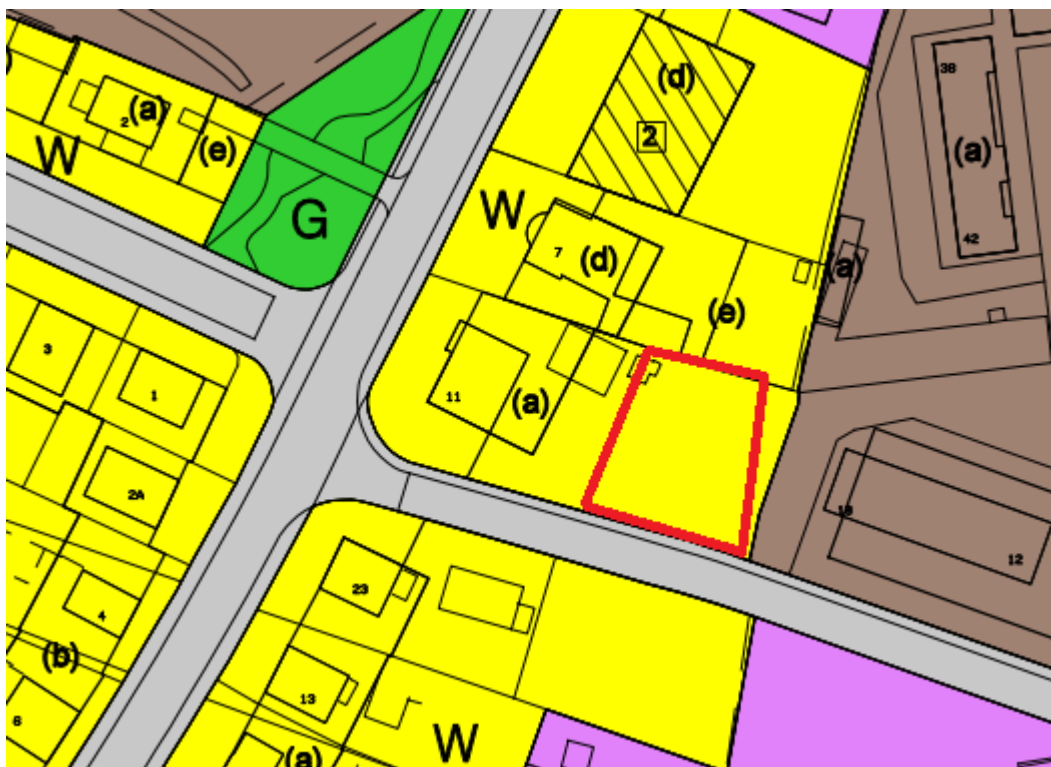




1.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2009. Op basis van het geldende bestemmingsplan Kom Zuid geldt voor het perceel een bestemming voor woondoeleinden. Daarmee is dit perceel bestemd voor een woning met bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, tuinen en erven.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Zuid' weergegeven met het plangebied daarin omliggend.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan, plangebied (globaal) in rood aangegeven

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied een klein open gebied zonder bebouwing direct gelegen aan het kerkwegje. Het is op dit moment in gebruik als moestuin. Het plangebied ligt in een gemengd gebied met direct ten westen en noorden van het perceel woningen, ten oosten is een groot zorgcomplex gelegen en ten zuiden ligt een blok met kleine bedrijvigheid. Tevens ligt ten noorden van het plangebied molen 't Hert. Het perceel is op dit moment nagenoeg ongebruikt op enkel wat opslag na. Het wordt omringd door hagen, verschillend in hoogte. Direct ten oosten van het plangebied loopt de toegangsweg tot het naastgelegen zorgcomplex. Onderstaande uitsnede toont het plangebied gezien vanaf het Kerkwegje.



Aanzicht plangebied vanaf het Kerkwegje (bron: Google maps)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van een zelfstandige woning op het perceel. De woning wordt passend bij het straatbeeld van de omgeving ontwikkeld en de gevellijn komt in lijn met de gevellijn van de woningen ten oosten van het plangebied.

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 is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Planspecifiek

De NOVI doet geen uitspraken over dit initiatief of over het plangebied. Het initiatief is ook niet strijdig met de NOVI. De NOVI vormt daarmee geen belemmering voor dit initiatief.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Planspecifiek

Het Barro doet geen uitspraken over het initiatief of over het plangebied. Het initiatief is ook niet strijdig met het Barro. Het Barro vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Als een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing, voorziet in nieuwe planologische bouwmogelijkheden voor woningen (namelijk woningbouwlocaties), dan kwalificeren deze bouwmogelijkheden in beginsel als een "stedelijke ontwikkeling" als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het moet wel gaan om bouwmogelijkheden van enige omvang. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen "sec" die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag kwalificeren niet als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van 1 woning. Woningen zijn als een stedelijke functie aangemerkt. Op basis van uitspraken van de Raad van State (o.a. uitspraak 201901464/1/R1) is ontwikkeling van één woning echter geen stedelijk ontwikkelingsproject. Om deze reden hoeft geen toetsing aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' plaats te vinden.

Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. De ladder vormt geen verdere belemmering voor het initiatief. De behoefte aan het initiatief wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.3.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben provinciale staten de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Hierbij kan gedacht worden aan een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water en bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid. De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, onder andere op het terrein van economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen valt binnen de bebouwde kom van de gemeente Putten, op een locatie die goed ontsloten wordt door omliggende wegen. Het planvoornemen sluit aan op de doelen om een verbonden woon- en leefklimaat te bevorderen. Er wordt hierbij handig gebruikt gemaakt van gronden die reeds voor wonen bestemd zijn.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. Op 21 december 2022 is de laatste actualisatie vastgesteld.

De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

In het plangebied zijn de volgende regels van toepassing:

Artikel 2.17

Dit artikel betreft de eenmalige mogelijkheid voor het uitbreiden van een bestaand glastuinbouwbedrijf. Het voorliggend initiatief betreft geen glastuinbouwbedrijf of de uitbreiding daarvan. De regel is hiermee niet relevant voor het planvoornemen.

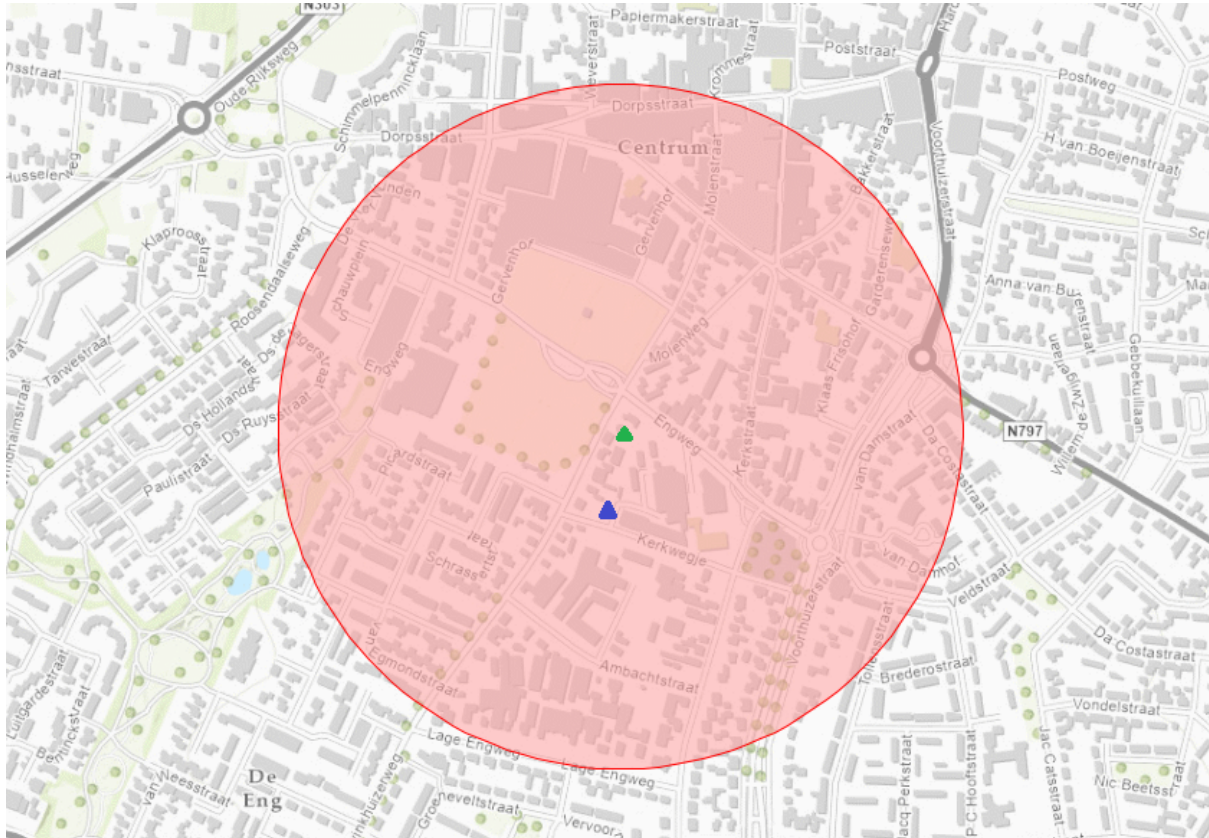
Artikel 2.38 en 3.33

Deze regels zorgen ervoor dat plannen die binnen een intrekgebied vallen, waar dit plangebied toe behoort, geen winning van fossiele energie mogelijk maken. Artikel 3.33 betreft een verbod op het tot stand brengen van werken ten behoeve van de winning van fossiele energie. Voorliggend planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van een vrijstaande woning, die bovendien gasloos wordt gerealiseerd. Er is hier geen sprake van bovengenoemde situaties.

Artikel 2.64

Dit artikel is een instructieregel voor bestemmingsplannen voor gronden binnen een molenbiotoop. Hiermee worden geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk gemaakt wanneer de windvang van de molen hierdoor beperkt wordt. Dit gebied, de molen en het plangebied zijn op onderstaande afbeelding

weergegeven. Deze regel beschermt de windvang van de molen, in dit geval korenmolen 't Hert aan de Halvinkhuizerweg 1. Om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 m gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.



Uitsnede molenbiotoop, met het plangebied aangegeven ter hoogte van de blauwe driehoek, molen 't Hert aangegeven door middel van de groene driehoek



De biotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. Bij de afweging tot welke hoogte er gebouwd kan worden, mag daarbij rekening gehouden worden met de al aanwezige tussenliggende bebouwing. De biotoopformule wordt dus vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet "te hoog" is.

Deze biotoopformule luidt als volgt:

$$H_x = X/n + cxz \text{ of } X = n(HX - cxz)$$

Waarin:

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van lengte vlucht + de eventuele hoogte van de stelling)

Wanneer de omgeving van de beschouwde molen voldoet aan de eisen uit de formule is er sprake van een toelaatbare situatie. Om de berekening te kunnen maken is gebruikgemaakt van de volgende basisgegevens voor molen Het Hert:

- X = 85 m
- stellinghoogte = 6,80 m
- vlucht = 23,50 m
- z = ($\frac{1}{2}$ x vlucht) + stellinghoogte = 18,55 m
- n = 50

Volgend uit de ingevulde berekening blijkt dat de toegestane bouwhoogte 5,41 m is. Echter kunnen meer aspecten van invloed zijn op de windvang en op de vraag of het initiatief een belemmering vormt. Tussen het plangebied en de molen ligt een gebouw met een nokhoogte van 6,9 m (zie onderstaande afbeelding). Zodoende wordt de windvang van de molen al beperkt door de aanwezigheid van dit gebouw. Toevoeging van een woning met een maximum nok- en bouwhoogte van 7 m vormt zodoende geen beperking voor de molen.



Uitsnede ruimtelijke plannen met daarin het plangebied globaal in rood aangegeven (bron hoogtes: 3dbag.nl)

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Omgevingsverordening Gelderland. Het provinciale beleid staat het initiatief niet in de weg.

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 voornemen levert een bijdrage aan de woningbouwbehoefte van Putten. Hiermee wordt invulling gegeven aan het thema 'een samenleving om je hele leven in te kunnen wonen'. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met de Toekomstvisie Putten.

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 gekeken wordt naar zowel in- als uitbreidingsmogelijkheden. Grotere locaties zijn een focuspunt met daarop aanvullend kleinere inbreidingslocaties. 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.

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de ambities van de structuurvisie Putten. Er wordt voorzien in inbreiding.

3.3.3 Woonvisie Putten 2020-2025 Werken aan het Puttens palet

Op 28 mei 2020 heeft de gemeente Putten haar visie op wonen vastgelegd voor de komende vijf jaar. Putten wordt gekenmerkt door een hechte, authentieke, zelfstandige en ondernemende gemeenschap waarin het goed wonen is van jong tot oud. De vastgestelde woonopgaven zijn vertaald naar drie ambities:

- Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte
- Zorgzame en inclusieve wijken
- Een duurzaam thuis

De lokale behoefte is onderzocht en in kaart gebracht. De woonbehoefte tussen 2019 en 2025 ligt op totaal 840 woningen, waarvan van 240 wordt verwacht dat deze middels inbreiding kunnen worden gerealiseerd. Voor de periode van 2025-2040 ligt de woonbehoefte op 1008 woningen.

Voorliggend planvoornemen voorziet aan het mogelijk maken van de toevoeging van één woning aan het plangebied. Het plangebied is onderdeel van de kern Putten, waarmee dit plan in zeer kleine mate bijdraagt aan de inbreiding en de daarvoor gestelde behoefte van 240 woningen. Door de woning te realiseren worden de woningen van het oostelijk gelegen zorgcomplex meer verbonden aan de woningen aan de Halvinkhuizerweg. Het plan past hiermee binnen de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de doelen van de woonvisie.

3.3.4 Inbreidingsnota

3.3.4.1 Algemeen

De gemeente Putten heeft in 2017 de laatste versie van de inbreidingsnota vastgesteld. De inbreidingsnota heeft als doel de potentiële inbreidingslocaties in de gemeente Putten in beeld te brengen. Mede vanuit de Ladder voor Duurzame verstedelijking acht de gemeente het van belang deze locaties in beeld te hebben.

Het betreffende plangebied bevindt zich niet op een locatie die al aangewezen is als inbreidingslocatie. Tevens zijn de getallen die in de nota zijn opgenomen achterhaald gezien de snelle ontwikkelingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren. Het kopje 'spelregels nieuwe ontwikkelingen' is relevant en niet achterhaald. Hierin staan regels waar nieuwe inbreidingsprojecten aan moeten voldoen.

3.3.4.2 Spelregels nieuwe ontwikkelingen

Bouwplannen die niet voldoen aan bestemmingsplannen, worden automatisch aangemerkt als een verzoek of wijziging van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat bepaald moet worden of met de nieuwe plannen sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'.

Ruimtelijke afweging (wat, waar en waarom daar):

1. Planologisch; omdat ruimte in de bebouwde kom schaars is moeten de diverse ruimtelijke relevante belangen op een rij worden gezet en onderling worden afgewogen. Belangen kunnen soms ook tegengesteld zijn. Uit een goede belangenafweging moet duidelijk worden welke functie waar gewenst

is en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en waarom juist op die plek.

2. Het bouwplan moet stedenbouwkundig acceptabel zijn. In Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bebouwde kom van Putten (SRBK) uit 1989 worden daarvoor stedenbouwkundige handvatten gegeven.

Milieutechnische afweging

1. natuur en landschap;
2. milieu (bodemkwaliteit, geluid en dergelijke);
3. water;
4. infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid;
5. cultuurhistorisch erfgoed;
6. duurzame realisatie.

Financiële afweging:

1. Is het plan financieel haalbaar
2. Is er een exploitatieplan nodig
3. Exploitatieovereenkomst

Volkshuisvestelijke afweging:

1. Het bouwplan moet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma
2. Categorisering van de woningen

Maatschappelijk draagvlak

1. Tijdig informeren belanghebbenden;
2. Verkrijgen acceptatie/draagvlak voor belanghebbende

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de inbreidingsnota

In het voorliggende bestemmingsplan wordt op elke eis nader ingegaan, zo is de ruimtelijke afweging terug te vinden in Hoofdstuk 2. De milieutechnische afweging staat in Hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële afweging en in Hoofdstuk 3 wordt het beleid behandeld in dit beleid wordt de volkshuisvestelijke afweging meegenomen. Het maatschappelijk draagvlak is terug te vinden in Hoofdstuk 6. Geconcludeerd wordt dat aan de eisen vanuit de inbreidingsnota wordt voldaan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is (inclusief vergunningsvrije ruimte). Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Belangrijk feit hierbij is dat het plangebied reeds een woonbestemming heeft, waarvoor een goed woon- en leefklimaat bij het vigerende bestemmingsplan al vastgesteld is.

Externe werking

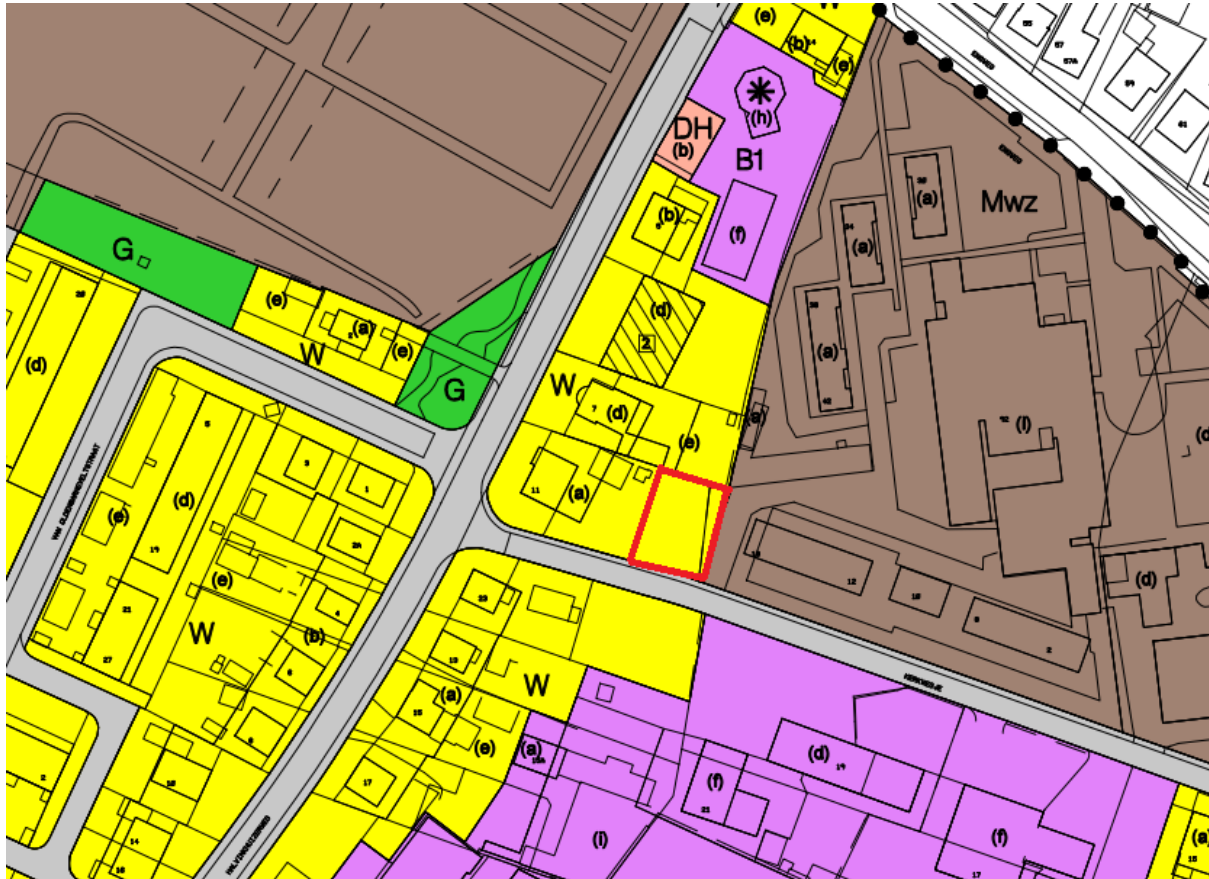
Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Bovendien heeft het toevoegen van een nieuwe woning ook geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen. De reeds bestaande

woonbestemming was hiervoor al maatgevend.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen(bouwkavels) hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele functies die zijn opgenomen in de staat van bedrijvigheden. Op de uitsnede hieronder zijn de nabijgelegen bedrijfsbestemmingen zichtbaar.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Zuid', het plangebied globaal aangegeven in rood

Ten noorden van het plangebied ligt, op ongeveer 50 m afstand, een bedrijfsbestemming die bedrijvigheid in categorie 1 mogelijk maakt. Aan de bijbehorende richtafstand van 10 m wordt ruimschoots aan voldaan. Daarnaast ligt een vlak aangewezen voor detailhandel, ook deze bestemming ligt op ruim voldoende afstand om enige overlast uit te sluiten.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen voor bedrijvigheid met een maximum milieucategorie 2 waarop een milieuzonering van 30 m van toepassing is. Voor het overgrote deel van de bedrijfsbestemmingen wordt hieraan voldaan. Dat geldt alleen niet voor de meest dichtbijzijnde bedrijfsbestemming in ditzelfde gebied, behorend tot het autobedrijf schuin tegenover het plangebied. De bestemming voor deze bedrijfsfunctie ligt op een afstand van 14 m tot het bouwvlak van het planvoornemen. Hoewel deze afstand korter is dan de gestelde 30 m, kan wel beargumenteerd worden dat het woon- en leefklimaat in- en rondom de beoogde woning niet (onevenredig) negatief beïnvloed wordt. De meeste 'overlast gevende' activiteiten van een autobedrijf vinden immers plaats binnen de bedrijfsbebouwing. De afstand tussen het bouwvlak van het autobedrijf en de gevel van de nieuw te bouwen woning bedraagt 40 m. In dat opzicht wordt er ruim voldaan aan de gestelde richtafstand. Rondom de bedrijfsbebouwing wordt het bedrijfsterrein met name gebruikt voor het parkeren van voertuigen. Gesteld wordt dat de belasting afkomstig van deze specifieke bedrijfsactiviteit op voorhand onder de relevante

grenswaarden wordt verwacht.

Bovendien is de te ontwikkelen woning conform het planvoornemen niet de maatgevende gevoelige functie, dat het meest bepalend is voor de bedrijfsvoering van het autobedrijf. Op een kortere afstand van de bedoelde bedrijfsbestemming aan de overzijde van het Kerkwegje staat immers al een bestaand appartementencomplex bedoeld voor woonzorgdoeleinden (binnen de bestemming: Maatschappelijk). De toevoeging van een woning op een grotere afstand tot de bedrijfsbestemming, beperkt de bedrijfsvoering van het autobedrijf dus niet. Ook onderstreept dit het gestelde dat een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied aannemelijk wordt geacht.

Ook de milieuzonering van toepassing op de bedrijfsbestemming behorend tot het zuidelijk gelegen poeliersbedrijf is niet belemmerend voor het realiseren van het planvoornemen. De afstand tussen de bedrijfsbestemming en de gevel van de nieuw te realiseren woning bedraagt immers exact 30 m. Bovendien staan er al reeds gerealiseerde woningen, meer direct aangrenzend aan diezelfde bedrijfsbestemming. Opnieuw kan daarom worden geconcludeerd dat de toevoeging van een woning conform het planvoornemen niet beperkend is voor de bedrijfsvoering van het poeliersbedrijf. Alsmede dat een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied aannemelijk wordt geacht.

Ten oosten grenst het plangebied aan een maatschappelijke bestemming, welke specifiek is aangewezen voor woonzorgdoeleinden. Hiervoor is geen zonering opgenomen. De aanwezigheid van het appartementencomplex met een zorgkarakter vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom geredeneerd beperkt de toevoeging van een nieuwe woning ook de activiteiten binnen het woon-zorgcomplex niet.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorliggend planvoornemen. Omgekeerd heeft het planvoornemen ook geen negatieve werking op de bedrijfsvoering (of andere activiteiten) van aanwezige bedrijven en instellingen in de directe omgeving. Bovendien heeft het perceel in de huidige situatie ook al een gevoelige bestemming (wonen) waar de omliggende bedrijven al rekening mee dienen te houden.

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/of railverkeerslawaaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Plangebied

Het initiatief voorziet in de realisatie van één woning. Deze woning is aan te merken als een gevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Om de effecten op de woning te onderzoeken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, het volledige rapport is te lezen in Bijlage 1. De belangrijkste punten en conclusie uit dit onderzoek worden hier gedeeld.

Uit de berekeningen en toetsing blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Engweg en de Voorthuizerstraat bedraagt na aftrek maximaal 39 dB Lden. Dit betekent dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze wegen hoeft geen hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de wegen waarvoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is, bedraagt maximaal 55 dB zonder aftrek per beschouwd wegdeel en wordt bepaald door

het (ingeschatte) verkeer over het Kerkwegje.

Voor de woning moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan moet worden van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012. De grenswaarde van het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren woning mag daarbij maximaal 33 dB bedragen.

De maximaal gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 56 dB Lden zonder aftrek. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering tenminste 23 dB moet bedragen. Deze waarde is hoger dan de eis van 20 dB die volgens het Bouwbesluit tenminste moet worden gerealiseerd bij nieuwbouw. Om aan deze eis te kunnen voldoen zijn geen bijzondere bouwkundige voorzieningen noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de gevel van de te realiseren woning aan het Kerkwegje een geluidwerend vermogen heeft van tenminste 23 dB.

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.

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.

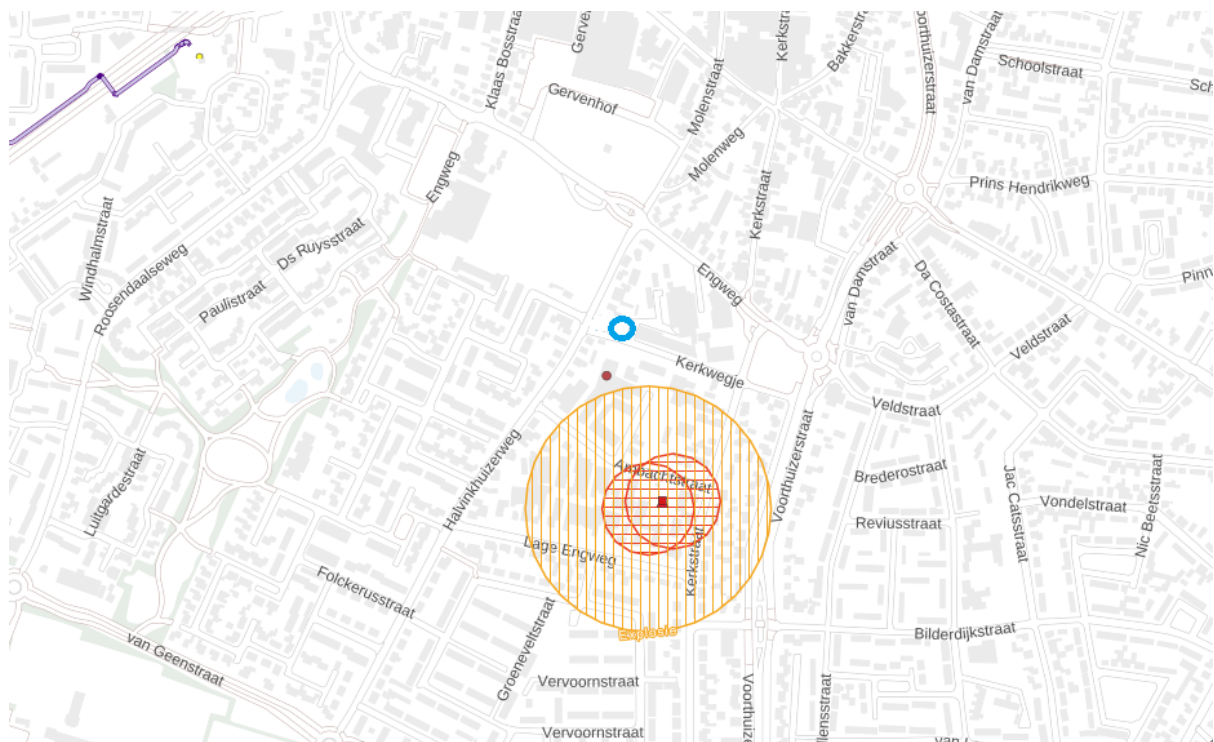
Besluit externe veiligheid buisleidingen

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 rekening gehouden met deze risicobenadering.

Plangebied

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- Een hogedruk aardgasbuisleiding
- Het spoortracé Amersfoort-Zwolle
- Een inrichting gevaarlijke stoffen
- Een opslagtank voor vloeistoffen



Uitsnede atlas voor de leefomgeving, met het plangebied aangegeven met de paarse cirkel

Transportleidingen gas

Op enige afstand (650 m) naast het plangebied ligt een gasleiding. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van deze gasleiding. Op basis van deze gegevens is de buisleiding niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het spoortracé Amersfoort-Zwolle valt onder het Basisnet Spoor. Het Basisnet Spoor maakt mogelijk dat er gevaarlijke stoffen over dit tracé vervoerd worden waaronder toxische stoffen. Voor toxische stoffen geldt een effectgebied van 4.000 m. Wanneer een plangebied binnen 200 m van het spoor ligt, dient er bij een scenario met toxische stoffen, een uitgebreide verantwoording Groepsrisico plaats te vinden. Het plangebied valt binnen deze 4.000 m (namelijk op 2.200 m), maar valt buiten de 200 m. Daarom is een beperkte verantwoording Groepsrisico voldoende.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. De risico's als gevolg van het effectgebied van de spoorlijn Amersfoort - Zwolle zijn beperkt. Het plangebied ligt op ruime afstand van de spoorlijn. Bij een incident zijn er ter plaatse voldoende schuilmogelijkheden, vluchtroutes en aanrijroutes voor hulpdiensten. Het treffen van maatregelen staat niet in verhouding tot een verdere beperking van het groepsrisico. Het restrisico wordt geaccepteerd.

Inrichting gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied is een inrichting met gevaarlijke stoffen aanwezig. Het gaat om een tankstation waarvoor een terreingrens en risicocontour is opgenomen. Het plangebied valt niet binnen de terreingrenzen of de risicocontouren van de inrichting. De inrichting zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Opslagtank vloeistoffen

Ter hoogte van het bedrijf tegenover het plangebied staat een opslagtank voor vloeistoffen. Deze behoort tot een restcategorie en vormt geen risico voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen verdere belemmering voor het voorgenomen initiatief. Het restrisico van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortracé Amersfoort-Zwolle wordt geaccepteerd.

4.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op 6 april 2017 heeft de gemeente Putten nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Op basis daarvan is ook de Nota Parkeernormen Putten vastgesteld. Hieronder wordt op basis van deze nota de parkeerbehoefte berekend voor de woningen.

Plangebied

Parkeren

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Putten. Ter plaatse wordt één woning gerealiseerd. Het gebied geldt als 'weinig stedelijk' en valt binnen de kom. De vereiste hoeveelheid parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de Puttense parkeernota, zie hiervoor onderstaande tabel. De woning zal een oppervlakte hebben van minder dan 150 m². Hier hoort een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen bij. Het parkeren wordt zoveel mogelijk op het eigen terrein bij de woning gerealiseerd. In de openbare ruimte bestaat ook nog ruimte om eventueel te voorzien in resterende parkeerbehoefte.

Wonen	cen- trum	overig Putten	buiten- gebied	eenheid	waarvan bezoekersdeel
*woning tot 40 m ²	0,55	0,7	1,0	per woning	0,2 pp
woning 40 - 80 m ² (niet gestapeld) of 40 - 65 m ² gestapeld	1,3	1,6	1,6	per woning	0,3 pp
woning 80 - 150 m ² (niet gestapeld) of 65 - 120 m ² gestapeld	1,4	1,9	1,9	per woning	0,3 pp
woning > 150 m ² (niet gestapeld) of > 120 m ² gestapeld	1,6	2,1	2,1	per woning	0,3 pp
aanleunwoning	1,1	1,2	1,2	per woning	0,3 pp
verpleeg/verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	per woon- eenheid	0,3 pp

* Geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woningen. Deze woningen zijn doorgaans studio's en geschikt voor eenpersoonshuishoudens.

Verkeer

Het type te realiseren woning is vooralsnog niet bekend. Zodoende wordt hier uitgegaan van een worst case. Op basis van Publicatie 381 van het CROW geldt er voor een vrijstaande woning een verkeersgeneratie van 8,6 ritten per woning per dag. De omliggende wegen kunnen deze extra voertuigbewegingen op een goede manier verwerken. Nader onderzoek of aanpassing van de infrastructuur is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen heeft een zeer kleine verkeersgeneratie. Deze kan opgevangen worden door de omliggende infrastructuur. Parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied.

4.5 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. In de Wet milieubeheer (hierna: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

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.

Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

Plangebied

Conform voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' draagt een bouwplan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1.500 woningen. Omdat het hier gaat om de bouw van één solitaire woning is de conclusie dan ook, dat de bouw ervan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit wordt verder onderbouwd door de ingevulde NIBM-tool, zie hiervoor ook de afbeelding hieronder.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
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	

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen in het plangebied.

4.6 Bodem

Toetsingskader

Voor de uitvoerbaarheid van een nieuw bestemmingsplan moet onderzocht worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

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.

Plangebied

Ter inventarisatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de status van de bodem en de mogelijke verontreiniging met asbest. Het volledige rapport hiervan is te lezen in Bijlage 2. Geconcludeerd wordt het volgende: in de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de vaste bodem zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 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);
- Gelders Natuur Netwerk (GNN).

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.

Gelders Natuur Netwerk (GNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) worden aangewezen in provinciale verordening. Ook voor deze gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe. In beginsel mogen hier geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 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. Het volledige rapport van dit onderzoek is te lezen in Bijlage 3.

Plangebied

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied,

mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in dit deelgebied, maar benutten het wel als foerageergebied.

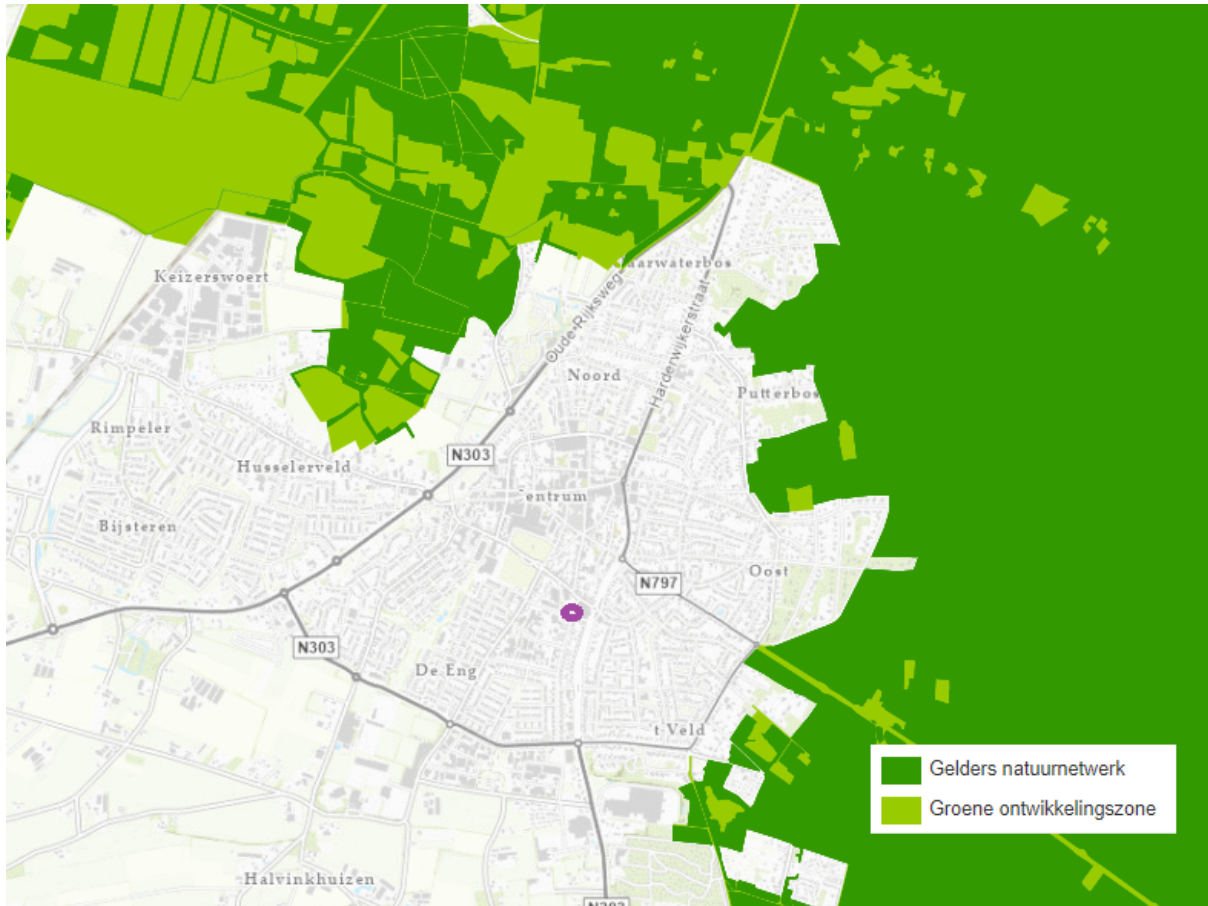
Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Deze afname leidt niet tot wettelijke consequenties.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone (geen externe werking). In het kader van gebiedsbescherming in relatie tot stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Het volledige rapport is te lezen in Bijlage 4. Uit deze berekening blijkt dat er geen factoren leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.



Uitsnede provinciale verordening, plangebied globaal in paars aangegeven

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 te raadplegen in Bijlage 5.

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.

De keur van het waterschap Vallei en Veluwe stelt dat bij een toename van meer dan 1.500 m² van het verhard oppervlak binnen de bebouwde kom er waterberging ter compensatie gerealiseerd dient te

worden. Met de beoogde woning wordt die ondergrens niet overschreden.

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

Door middel van het invullen van de digitale watertoets is een digitale melding gedaan van het planvoornemen bij het relevante waterschap. Er worden geen waterschapsbelangen geraakt bij dit planvoornemen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Toetsingskader

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

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

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

Plangebied

De archeologische verwachtingenkaart van de gemeente laat zien dat het plangebied een hoge archeologische verwachting kent. Dit wil zeggen dat archeologisch onderzoek verplicht is bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 100 m² en die dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld.

Zodoende is hier een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn te lezen in Bijlage 6. De boringen geven allen een eenduidig beeld. De bovengrond bestaat uit een humeuse bouw-voor van circa 40 cm. Hierin zitten brokjes geel zand. Daarna is er een grindrijk pakket met een midden bruin/grijze kleur. Hierin zitten spikkels houtskool, grind en fijne baksteenpuntjes. Dat pakket gaat rond 80 cm diepte over in de natuurlijke ondergrond. De overgang is scherp en/of verrommeld. De natuurlijke ondergrond

bestaat uit matig grof zand met relatief veel grind. Het betreft dekzand.

De indruk bestaat dat de bodem geregeld is omgezet (moestuyn). Er is geen sprake van bodemvorming. De overgang naar het natuurlijke zand is scherp en/of verrommeld. Er worden hier geen archeologische waarden meer verwacht. Er is vanuit de archeologie geen belemmering voor deze ontwikkeling. Er is geen archeologisch onderzoek meer benodigd.

4.9.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Plangebied

Op het perceel zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook ligt het perceel niet binnen een beschermd dorps- of stadsgezicht. Tevens zijn er geen landschappelijke waarden aanwezig welke gewaarborgd dienen te worden.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het perceel en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een en stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen m.e.r.-plichtig 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).

Dit betreft een bestemmingsplan voor één woning. Bovendien omvat het plangebied geen 100 ha of meer, of vanaf 2.000 woningen of meer. Daarnaast zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen. Voor meer informatie en achtergrond wordt verwezen naar de voorgaande paragrafen in Hoofdstuk 4. Er is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Op basis van het bovenstaande hoeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voor dit project geen m.e.r.(beoordelings)procedure te worden doorlopen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van één woning. Gelet op de aard van het project en de plaats van het project is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen 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 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

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Overgangs- en slotregels

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven lengte, breedte, diepte, oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

5.2.2 Bestemmingsregels

Wonen

Ter plaatse van de locatie wordt een bouwvlak toegevoegd, hiermee wordt een woning mogelijk gemaakt op het reeds voor wonen bestemde perceel. De bestemming 'Wonen' opgenomen met bijbehorende gebruiks- en bouwregels. Het bouwvlak in deze bestemming geeft aan waar het hoofdgebouw gebouwd mag worden. De functie-aanduiding in het bestemmingsvlak geven aan dat er zich mogelijk archeologische waarden bevinden in het plangebied, hoeveel woningen gerealiseerd mogen worden en wat de maximale goot- en bouwhoogte mag bedragen.

Het is binnen deze bestemming tevens toegestaan om een aan huis verbonden beroep- of bedrijf uit te oefenen, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

Het plan kent tot slot een hoofdstuk met overgangs- en slotregels. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het Besluit ruimtelijke ordening. De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald. Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

5.3 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn in de vorm van een vlak weergegeven. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6, eerste lid, 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschade overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

