



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

Nijkerkerstraat 71, Putten



Maart 2014 ontwerp-bestemmingsplan

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Verzoek en principe-besluit	3
1.2. Vigerend bestemmingsplan	3
1.3. Nieuw bestemmingsplan	4
1.4. Ligging en begrenzing plangebied	4
2. Beleidskader	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal beleid	6
2.3. Gemeentelijk beleid	8
3. Overig beleid en wetgeving	8
3.1. Ecologische Hoofdstructuur	8
3.2. Parkeren en ontsluiting	8
3.3. Geluid	8
3.3.1. Wettelijk kader	8
3.3.2. Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder	8
3.4. Luchtkwaliteit	9
3.5. Bodem	9
3.6. Externe Veiligheid	9
3.7. Bedrijven en milieuzonering	9
3.7.1. Algemeen	9
3.7.2. Situatie	10
3.7.3. Conclusie	10
3.8. Water	11
3.8.1. Algemeen	12
3.9. Ecologie	13
3.10. Archeologie	13
4. Juridische Planopzet	14
5. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	15
6. Economische Uitvoerbaarheid	16

1. Inleiding

1.1. Verzoek en principe-besluit

De heer G. Pieper te Putten is met de gemeente Putten overeen gekomen dat op het perceel tussen de Handelsweg en de Husselsesteeg de bestaande autosloperij wordt gesaneerd en hij hiervoor in beginsel planologische medewerking krijgt voor een aantal bouwkavels en om een nieuwe loods te bouwen op het achterperceel van Nijkerkerstraat 71 te Putten. Rond deze loods wordt de terreinverharding vernieuwd. Onderhavig bestemmingsplan heeft slechts betrekking op de planologische medewerking van de loods op het Nijkerkerstraat 71. De bouwkavels en de sanering van de autosloperij aan de Husselsesteeg worden in andere planologische procedures opgenomen. Het bestemmingsplan waarbinnen de autosloperij wordt gesaneerd en woningen en andere nieuwe functies worden opgenomen is in 2011 door de gemeente Putten vastgesteld. Doordat aan de Husselsesteeg de oorspronkelijke natuurwaarden weer – deels – worden hersteld en door de sanering de huidige natuurwaarden en het landschappelijk waardevolle gebied wordt beschermd zal door het totaalplan van sanering gekoppeld met nieuwbouw van onderhavige loods op een locatie naast een – bestaande – autosloperij een planologische en milieutechnische winst worden bereikt.



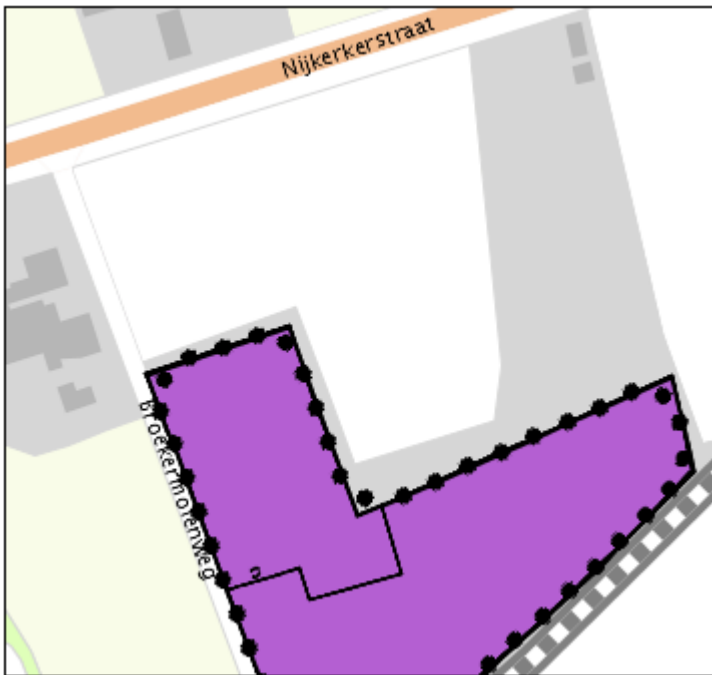
Locatie autosloperij Husselsesteeg

Op het perceel tussen de schuur/verharding en de woning aan de Nijkerkerstraat is het perceel ingericht als tuin met verharde paden, waaronder de toegang vanaf de Nijkerkerstraat in de richting van de nieuwe schuur.

Het perceel ligt in de hoek van de Nijkerkerstraat, Broekermolenweg en de spoorlijn Putten/Nijkerk. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het planologisch mogelijk maken van deze nieuwe schuur. Onderhavig bestemmingsplan betreft slechts het mogelijk maken van de loods, verharding en de houtopstand. De overige grond blijft Agrarisch. Omdat het perceel aan de spoorlijn is gelegen, is het bouwblok dusdanig gesitueerd dat de benodigde en verplichte zone van 30 meter vanaf de spoorweg wordt aangehouden.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het betreffende perceel aan de Nijkerkerstraat 71 is gedeeltelijk gelegen binnen het bestemmingsplan “Westelijk Buitengebied 2006” dat op 28 februari 2006 door de gemeenteraad van Putten is vastgesteld en op 17 oktober 2006 voor – onder andere - dit perceel door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. De locatie van de schuur is gedeeltelijk gelegen binnen het bestemmingsplan “Broekermolenweg 1-3” dat op 10 november 2011 is vastgesteld. De bouw van de schuur is niet toegestaan in de huidige bestemming omdat weliswaar dit perceel ook in beide bestemmingsplannen de bestemming “Bedrijf” met de nadere aanduiding ‘autosloperij’ heeft gekregen maar op de beoogde locatie is het bouwblok niet groot genoeg voor het gewenste bouwwerk. Bovendien zit ook de autosloperij aan de maximaal toegestane oppervlakte.



Uitsnede bestemmingsplan Broekermolenweg 1-3

1.3 Nieuw bestemmingsplan

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de regels omtrent bestemmingsplannen zoals IMRO 2008 en de plicht tot digitalisering. In dit bestemmingsplan zal de bestemming “Bedrijf” weer worden opgenomen voor dit gedeelte van het perceel. Voor het overige gedeelte zal de bestemming “Agrarisch” worden opgenomen.

1.4. Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel ligt in de hoek van de Nijkerkerstraat en de Broekermolenweg en wordt voorts begrenst door de spoorweg Putten-Nijkerk. De begrenzing van het bestemmingsplan is verder aangegeven op de plank kaart die bij dit bestemmingsplan is verbeeld.



Afbeelding 1: Aanduiding plangebied op luchtfoto



Begrenzing schematisch weergegeven op plattegrond

In bovenstaande afbeelding is de planlocatie schematisch aangeduid.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Het kabinet kiest voor ‘decentraal wat kan, en centraal wat moet’. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

Het rijksbeleid heeft geen rechtstreekse doorwerking op plannen als deze. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld of een ruimtelijk initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid. Het rijksbeleid verzet zich echter niet tegen onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied is overigens niet gelegen in een EHS gebied. Wel op ongeveer 250 meter afstand een EHS gebied gelegen. De ecologische waarden worden nader beschouwd onder het hoofdstuk “ecologie”.

2.2. Provinciaal beleid

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. De uitgangspunten van het provinciaal beleid worden gevormd door regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In het streekplan is gekozen voor een structuur van algemene regels en regels die voor een bepaalde regio gelden. Gemeenten hebben binnen de algemene regels vrijheid om eigen keuzes te maken.

Voorts heeft de provincie een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur waarbinnen is aangegeven wanneer provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn. Het provinciale beleid spitst zich toe op deze gebieden, terwijl in de overige gebieden, het multifunctionele gebied gemeenten meer beleidsvrijheid krijgen. Daarnaast wil de provincie bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, op het gebied van water en ruimtegebruik, bundeling van infrastructuur en ruimtegebruik en bundeling van stedelijke functies in stedelijke netwerken.

Functieverandering en nevenfuncties van gebouwen in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwvlakken in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Wel zet de provincie in op het voorkomen van grootschalige uitbreiding of vestiging van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De autosloperij aan de Husselsesteeg wordt gesaneerd wat het landschappelijk waardevolle landschap ten goede komt. In het Streekplan en ook de latere uitwerkingen van het Streekplan is ook onderhavig perceel in waardevol landschap gelegen. Door de sanering van de autosloperij kan een kwaliteitsslag worden gemaakt aan de Husselsesteeg, waarbij het gebied kan worden verkleurd naar nieuwe, minder zware functies, wat voor de natuur en het milieu een forse verbetering inhoudt.

De nieuwe loods aan de Nijkerkerstraat wordt geplaatst naast een bestaande autosloperij, naast een spoorlijn. In deze omgeving zijn meerdere bedrijven gevestigd zoals een tankstation, wasstraat, bouwbedrijf en overige bedrijven. Dit gebied is derhalve multifunctioneel en gemengd waardoor het in de praktijk geen waardevol gebied is. In het Streekplan is ervoor gekozen om gebieden te bestempelen tot waardevol indien deze rondom een natuurgebied zijn gelegen. Omdat onderhavig gebied geen waardevol landschap is lijkt het ook niet aannemelijk dat het gebied zich hier weer als natuurgebied gaat lenen. Wel valt een grote winst te behalen door de sanering en de daardoor ontstane ontwikkelingsmogelijkheid aan de Husselsesteeg.

2.3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Putten heeft in haar vigerende bestemmingsplan ervoor gekozen om deze locatie te bestemmen voor bedrijvigheid met bebouwing vanwege de planologische winst die hierdoor wordt bereikt door het saneren van de autosloperij aan de Husselsesteeg.

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat dit gebied is gelegen binnen een intensief rood zwermgebied. Dergelijke gebieden vragen om een specifiek ruimtelijk, gebiedsgerichte benadering. Uitplaatsing van een bedrijf vanuit een ander deel van het buitengebied is toegestaan mits hierdoor een ruimtelijke betere situatie ontstaat. In dat geval is het ook mogelijk om op een andere plaats in het buitengebied een bedrijf toe te staan mits hierbij een link is gelegd met het uitruilbedrijf.

Omdat het saneren van de autosloperij slechts kan worden bereikt door de bouw kavels voor de eerder genoemde woningen en het oprichten van onderhavige loods is deze link aanwezig en wordt voldaan aan de voorwaarden voor uitruil. Hiermee is maatwerk geleverd binnen het intensief rood zwermgebied. Het wonen gecombineerd met werken is één van de peilers van het zwermgebied. Hier voldoet het bouwplan aan omdat er een functie in zal komen die zich verhoudt met de woning die op korte afstand van de loods is gelegen.

3. Overig beleid en wetgeving

3.1. Ecologische Hoofdstructuur

Nabij het plangebied is op ongeveer 250 meter afstand van de Ecologisch Hoofdstructuur gelegen. Het onderhavige perceel maakt zelf geen deel uit van deze EHS.

Op basis van het natuurloket en opname ter plaatse van onze planoloog wordt geconcludeerd dat de planlocatie op zichzelf geen bijzondere ecologische waarde heeft en geen beschermde soorten aan deze locatie verbonden zijn voor hun vaste rust- en/of nestelplaats. Het plangebied betreft een half-verhard terrein met vrijwel geen groen. Het groen dat er is kan als dusdanig solitair worden beschouwd dat dit geen leefbaar gebied is voor dieren als nestelplaats. Het groen is eveneens niet geschikt als broedgebied. Een uitgebreid onderzoek per soort wordt daarom ook niet noodzakelijk geacht. Hierbij is ook overleg gevoerd met een ecooloog. Weliswaar dient bij een planologische wijziging nabij de EHS te worden beoordeeld of sprake is van een externe werking op de EHS.

Het perceel waarop de loods is geprojecteerd is gelegen naast de spoorlijn in gemengd gebied waar ook een autosloperij is gevestigd. Het oprichten van een loods binnen dit gemengde gebied zal geen werking hebben op het EHS gebied of gevolgen hebben voor flora- en fauna. Doordat de bestaand ontsluiting van het gebied niet wijzigt zal dit ook geen effect hebben op flora en fauna.

3.2. Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein en er zal worden voldaan aan de, binnen de gemeente Putten gehanteerde, parkeernormen. Er zullen meerdere vrachtwagens per dag komen bij de schuur komen voor het laden en lossen van materialen. Dit is verwaarloosbaar, gezien de huidige verkeersbewegingen in deze omgeving. Overigens zal op de verharding voldoende kunnen worden geparkeerd om verkeersbewegingen en parkeren mogelijk te maken. Op grond van de Crow-normering zijn maximaal 10 parkeerplaatsen benodigd bij een schuur van deze omvang. De schuur wordt 1200 m², waarbij de Crow in dergelijk gebied (landelijk afgelegen gebied) een parkeernorm voorschrijft van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m². Hierdoor komt de parkeernorm op 9,6 wat afgerond 10 parkeerplaatsen betekent. Deze 10 parkeerplaatsen zullen op de verharding worden aangelegd.

De ontsluiting van het perceel zal geschieden aan de Nijkerkerstraat. Dit betreft een bestaande inrit met reeds bestaande verharding op het achterterrein, waarbij ook de mogelijkheid bestaat om binnen het perceel “rondom” te rijden.

3.3. Geluid

3.3.1. Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

3.3.2. Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder (Wgh)

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Onderhavig bestemmingsplan maakt echter geen geluidsgevoelig object mogelijk waardoor nader geluidsonderzoek niet nodig is. Ook zal de schuur geen beperking voor de woonfunctie betekenen omdat de schuur enerzijds te ver van de woningen is gelegen en anderzijds het bestaande bedrijf en de spoorlijn meer geluid veroorzaken dan de activiteiten in de schuur.

3.4. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van een schuur op een bedrijvenlocatie resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

3.5. Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel indien sprake is van een verblijfsruimte. In onderhavige situatie wordt een schuur gebouwd waar nagenoeg geen mensen zullen verblijven. Om deze reden is bodemonderzoek niet nodig.

3.6. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Overigens neemt het aantal aanwezige personen door dit bestemmingsplan niet toe waardoor de externe veiligheid verder niet hoeft te worden getoetst. Er bestaat geen strijd met het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) of het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) of het besluit omtrent gevaarlijk vervoer.

3.7. Bedrijven en milieuzonering

3.7.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

3.7.2. Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. De loods zal worden gebruikt voor het huisvesten van een bedrijf in de categorieën 1 en 2, zoals opslagbedrijven, kleinschalige reparatiebedrijven en handelsbedrijven. Binnen de genoemde afstanden zijn geen woningen van derden gelegen. Wel is de woning van de eigenaar van het perceel is op meer dan 30 meter afstand van de loods gelegen waardoor dit plan voldoet aan de genoemde zonering voor gemengd gebied. Overigens is het plangebied is gelegen naast de spoorbaan en er is meerdere bedrijvigheid te vinden in de omgeving.

3.7.3. Conclusie

Een eventueel bedrijf is ook op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan toegestaan. Er bevindt zich reeds een autosloperij op het perceel. De schuur wordt opgericht ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik. Doordat ook het tussengelegen gebied een groen karakter heeft tussen het bedrijf en de woning(en) ontstaat een positieve ruimtelijke ontwikkeling voor de woning. Bovendien zal de schuur ook fungeren als geluidsscherm van de spoorweg naar de woning toe, hetgeen de leefbaarheid van de woning ook zal verbeteren.

Doordat er al een autosloperij is gevestigd wordt de nieuwe situatie niet meer belastend voor de omgeving. De afstand ten opzichte van de woning voldoet ruim aan de zoneringsafstanden voor gemengd gebied.

3.8. Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater.

Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. De provincie is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

3.8.1. Relatie met het plangebied en digitale watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt niet toe omdat deze gronden reeds waren verhard. Overigens kan het bestaande watersysteem tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast;
- Water wordt niet buiten plangebied geborgen;
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- Het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (NBW of KRW) is;
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolpersleiding;

Afvoer hemelwater

Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd via het rioolsysteem

Watercompensatie

Het bouwplan behelst een verharding van dakdekking van 1200 m² plus 200 m² terrein-halfverharding waardoor de te verhardende oppervlakte met 1300m² toeneemt aangezien halfverharding volgens de uitgangspunten van het waterschap voor 50% wordt meegerekend. In het landelijk gebied mag hier een eenmalige vrijstelling van 4000 m² worden afgetrokken die niet hoeft te worden gecompenseerd zodat compensatie niet nodig is. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en opgeslagen. Er wordt geen afvalwater geloosd.

3.9. Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied geen tot zeer lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is te zien dat het perceel geen bekende archeologische monumenten herbergt.

Nader onderzoek wordt hierdoor niet nodig geacht. Dit wil niet zeggen dat het onmogelijk is dat bij de bouwwerkzaamheden op archeologische resten wordt gestuit. In dat geval is de aannemer echter verplicht dit te melden bij het bevoegd gezag. Het perceel noch naburige percelen zijn aangewezen als monument of hebben monumentale waarden. Om deze reden is ook op grond van monumenten geen beletsel om de loods op te kunnen richten.

4. Juridische Planopzet

De thans geldende bestemming in het vigerende bestemmingsplan kunnen worden gebruikt voor het nieuwe bestemmingsplan. Door de verplichte IMRO 2008 dient te worden gekozen uit de standaardbestemmingen. Gezien de keuze van de gemeente Putten voor haar nieuwe bestemmingsplannen zal worden gekozen voor de bestemming “Bedrijf” ter plaatse van de schuur. De verhardingen en de onbebouwde strook tussen deze bedrijfsbestemming en de woning krijgt de bestemming “Agrarisch”.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Inspraak

Vanwege de beperktheid van het plangebied wordt geen inspraakprocedure gevoerd. Wel is vooroverleg gevoerd met de provincie en het Waterschap. De provincie had geen bezwaren tegen het plan en het Waterschap heeft enkele inhoudelijke opmerkingen gemaakt die zijn verwerkt in de toelichting.

5.2. Zienswijzen

PM

6. Economische Uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer en de gemeente hebben een dergelijke overeenkomst afgesloten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Planschade is niet te verwachten. De nieuwe loods wordt dusdanig ver van eigendommen van derden geplaatst dat geen planschade valt te verwachten op het gebied van uitzichtverlies, verlies van privacy of schaduwwerking. De extra verkeersbewegingen die worden gegenereerd door het bouwen van de loods zijn verwaarloosbaar in vergelijking tot de huidige verkeersbewegingen in dit gebied.

planregels

Inleidende regels	17
Artikel 1. Begrippen	17
Artikel 2. Wijze van meten	22
Artikel 3. Agrarisch	23
Artikel 4. Bedrijf	24
Artikel 5. Overgangsrecht	25
Artikel 6. Slotregel	26

Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In dit bestemmingsplan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Nijkerkerstraat 71” van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand imro_idn;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar - ingevolge de regels - regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.5 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.6 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.10 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar - ingevolge de regels - bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.13 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

1.15 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.16 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.17 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.18 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.19 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein;
- c. voor bouwwerken in, op of boven het water: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- d. voor overige bouwwerken: de hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein;

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bouwwerk : vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk : vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

- 2.2.** De in lid 2.1 sub b genoemde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mogen de maximumhoogte niet meer dan 0,5 meter overschrijden.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch **3.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor een (hobbymatig) bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder bomen en heesters begrepen en/of het houden van dieren, mede bedoeld voor:

- a groen
- b paden zoals bestaand, op het moment van het terinzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan
- c water

Ter plaatse van de aanduiding “houtwal (hw)” is een groenvoorziening toegestaan die dient tot behoud en herstel en/of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden met de bestemming “Agrarisch” mogen verder niet worden bebouwd.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag, waaronder wordt verstaan het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard en hieraan ondergeschikt groothandel in een verscheidenheid aan volumineuze goederen, zoals caravans, boten, meubels en dergelijke, hoofdzakelijk gericht op bedrijven met daarbij de bepaling dat winkelinrichting en detailhandel niet is toegestaan;
- b. opslag is als showroomopstelling toegestaan samen met het uitvoeren van eenvoudige reparaties aan deze opgeslagen goederen, tot een totale gezamenlijke oppervlakte van 300m², in de gebouwen en ter plaatse van de aanduiding “opslag (o)”;
- c. slechts die bedrijven zijn toegestaan die vallen onder de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouw

Voor het bouwen van het gebouw gelden de volgende regels:

- a. Het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 1200m²;
- b. de maximale goot- en nokhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 8 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 5 Overgangsrecht

Artikel 5.1. Overgangsrecht bouwwerken

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

5.2. Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het “Bestemmingsplan Nijkerkerstraat 71” gemeente Putten

Aldus vastgesteld in openbare vergadering door de raad van de gemeente Putten

d.d.

de voorzitter,

de griffier,

