

Bestemmingsplan zorgerf Veenhuizerveldweg 38



**gemeente
putten**

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan zorgerv Veenhuizerveldweg 38

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Geldend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Provinciaal beleid	11
3.2 Conclusie	13
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	14
4.1 Bodem	14
4.2 Archeologie	14
4.3 Water	15
4.4 Natuurwaarden	17
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Geluid	19
4.7 Luchtkwaliteit	19
4.8 Milieuhinder	21
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	22
5.1 Planregels	22
5.2 Bestemmingen	23
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In februari 2013 is een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor het realiseren van 15 recreatiewoningen, die tijdelijk verhuurd worden aan een specifieke doelgroep, te weten ouderen met dementie. Naast de recreatiewoningen zijn er diverse voorzieningen nodig, zoals dagbesteding, maaltijdvoorziening, verzorging en toezicht.

Het college van B&W heeft aangegeven in te willen stemmen met het verzoek en de ruimtelijke procedure te willen starten. Voor het opstarten van de ruimtelijke procedure, is het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

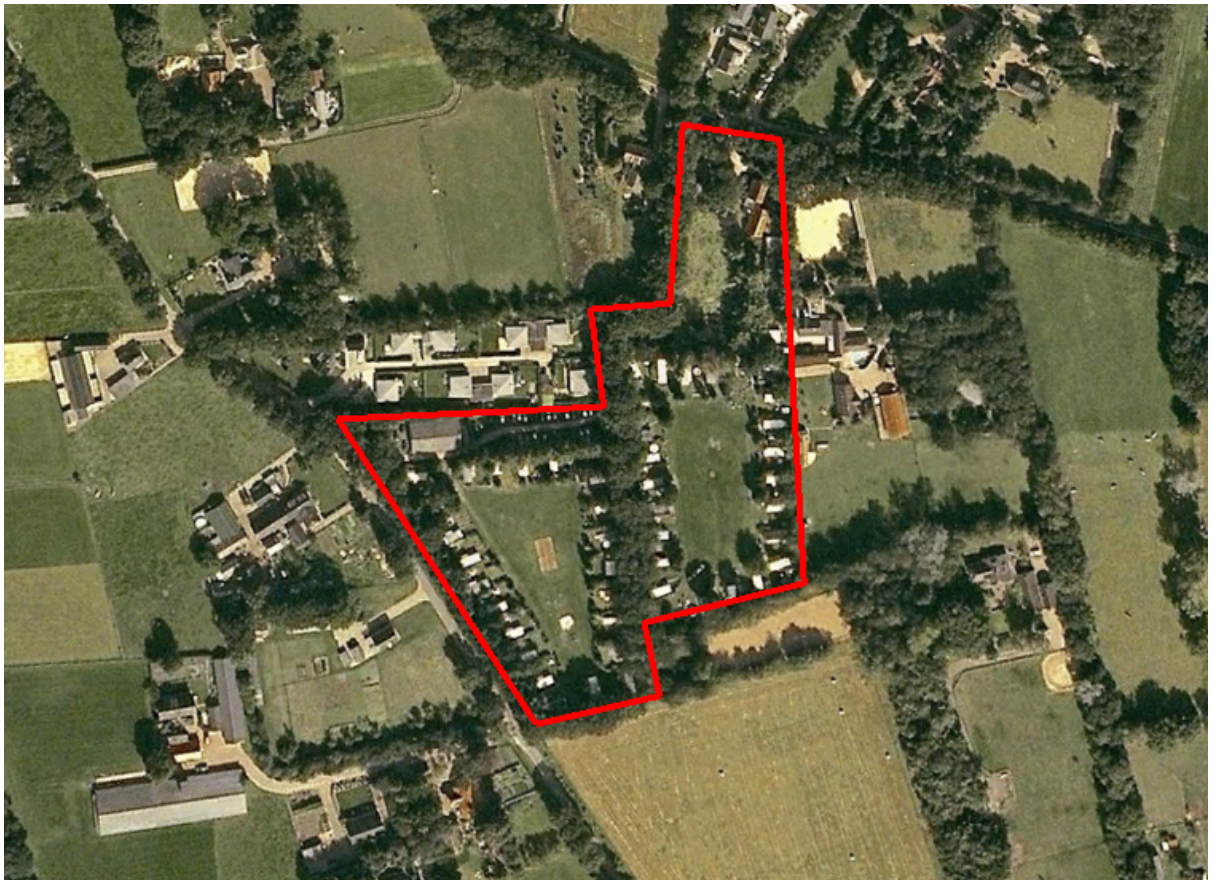
Leeswijzer

De huidige situatie, een visie op de toekomst en de hieruit voortvloeiende toekomstige situatie zijn beschreven in hoofdstuk 2. Hier vindt tevens de toets aan het geldende bestemmingsplan plaats. Vervolgens wordt het relevante provinciale en gemeentelijke beleid beschreven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 besteedt aandacht aan de milieuaspecten die de uitvoerbaarheid van het plan aantonen. In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe het plan juridisch in elkaar steekt. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Veenhuizerveldweg 38 en Veenwaterweg 3a te Putten. Het erf is gelegen op ruim 2,3 ha grond en kent twee ingangen met zelfstandige adressen. Het grootste gedeelte van het terrein diende vroeger als standplaats voor caravans. Verder bevindt zich op de locatie een vrijstaande bedrijfswoning met voormalige kantine, een stenen schuur en een voormalig sanitairgebouw met kantine. De kavels zijn omsloten door een bomenwal.



Globale ligging plangebied, Google Earth

Bestaande bebouwing

bedrijfswoning ca 120 m²
 kantine gebouw ca 95 m²
 serre ca 16 m²
 schuur ca 160m²
 opstal ca 50 m²
 sanitairgebouw ca 220 m²

totaal: 661 m² BVO

oppervlakte kavel: ca 2,3 ha



2.2 Toekomstige situatie

Doelgroep

Op de planlocatie zal een bijzonder recreatief bedrijf gestart worden, met het uitgangspunt om vakantiehuisjes te bouwen die tijdelijk verhuurd worden aan een specifieke doelgroep, in dit geval ouderen met dementie. De volgende 3 groepen kunnen gebruik maken van de vakantiehuisjes:

1. Ouderen met dementie die met hun partner thuis wonen en waarvoor dagbehandeling alleen niet meer voldoende is. Deze huren een vakantiehuisje om een opname in een verpleeghuis zolang mogelijk uit te stellen.
2. Ouderen met dementie die tijdelijk niet voldoende ondersteuning kunnen krijgen van hun mantelzorgers (bv door vakantie of ziekenhuisopname van partner), logeerfunctie.
3. Ouderen met dementie die samen met hun mantelzorger/familie vakantie willen vieren in een veilige omgeving.

Voor al deze groepen is het van belang dat er naast de vakantiewoning diverse voorzieningen zijn zoals dagbesteding, maaltijdvoorziening, verzorging en toezicht.

Ruimtelijk concept

Voor de toekomstige situatie is in juni 2013 door VDNDP een landschappelijke studie

gemaakt. Onderliggende tekst is aan deze studie ontleend.

De bestaande bedrijfswoning inclusief kantine met schuur zal worden behouden. Vervolgens zullen de nieuwe woon-zorgeenheden binnen de bestaande bomenwallen als clusters worden opgezet van circa 15 bewoners met een groepsgebouw per cluster. Deze clusters refereren aan de omgeving van het plangebied, die in de loop van de tijd is ontwikkeld met diverse boerderijen in een traditionele 'cluster zetting'. Deze bestaat uit een aantal gebouwen, van variërend volume, rondom één pleintje, omringd door akkers en, heel typisch in deze regio, bomenwallen, ook wel de 'groene kamers' genoemd.

Door de clustering van de bebouwing blijft er meer ruimte over voor natuur en groen. Functioneel gezien, kunnen er kleinschalige groepen gemaakt worden van 15 bewoners en een groepsgebouw. Gezien de beoogde gebruikers, zal de bebouwing geclusterd worden rond een centrale ruimte en zo zelfstandig en herkenbaar blijven. Elk pleintje zal een eigen identiteit krijgen, waardoor de bewoners makkelijker de weg op het terrein kunnen vinden. De clusters zullen uitkijken over het landschap en worden van elkaar gescheiden door natuur en groen: moestuin, vijver, dierenwei, enz.

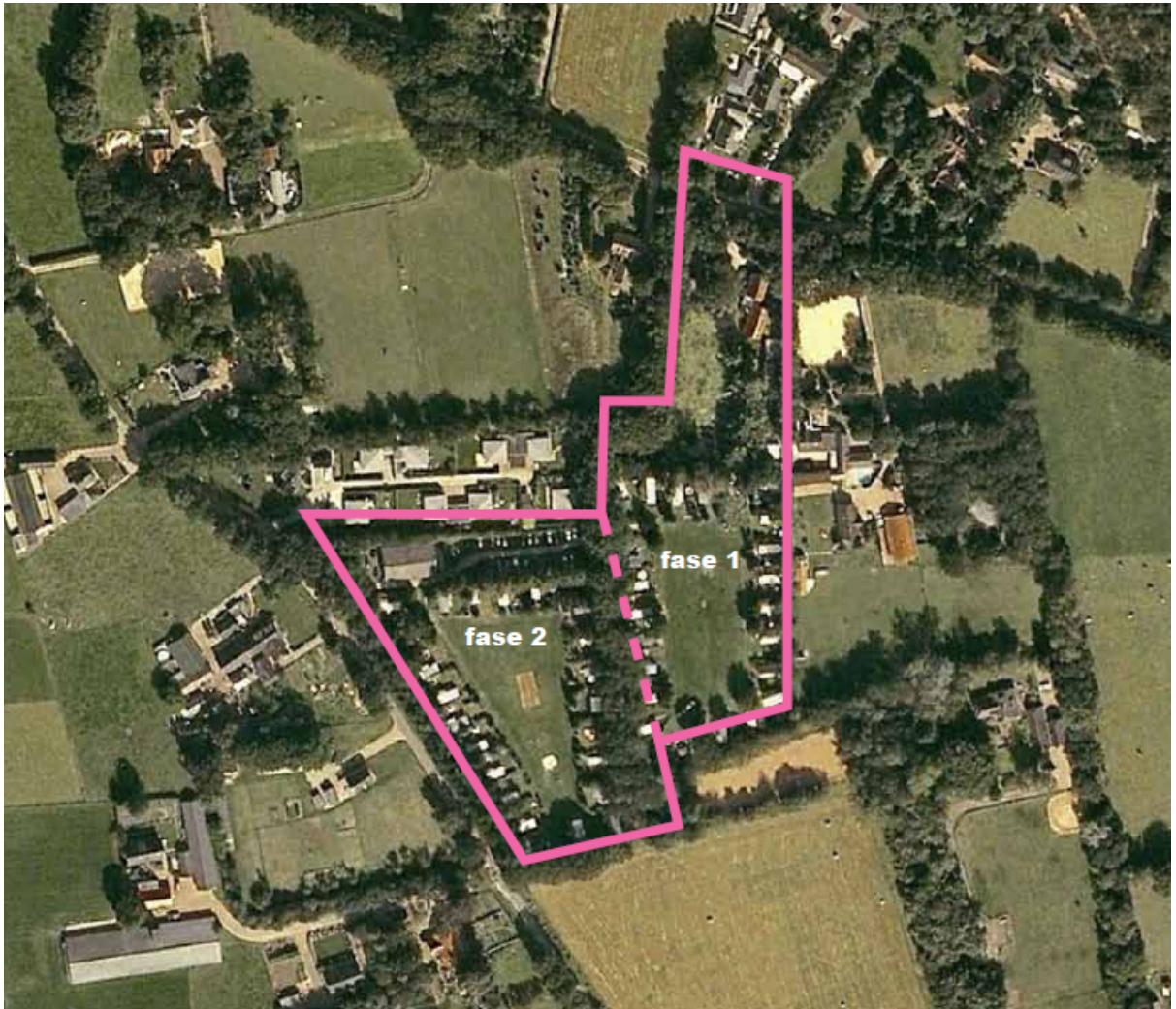
Voor de verdere uitwerking van het plan wordt de uitstraling van een moderne boerderij als uitgangspunt genomen. Er wordt rekening gehouden met de functionaliteit en duurzaamheid, hierbij wordt gebruik gemaakt van zoveel mogelijk natuurlijke materialen zoals hout en steen. Zowel interieur als exterieur zal een warme, lichte uitvoering krijgen, dat rust en evenwicht uitstraalt.

Met ambitie om het bestaand ecosysteem te stimuleren, wordt er gedacht aan groene daken, waterpartijen en het creëren van nieuwe nestmogelijkheden voor vogels en andere dieren. Er wordt gezocht naar een synergie tussen de gebouwen en het landschap zelf.

Het programma zal in twee fasen worden ontwikkeld. De eerste fase bestaat uit het ontwikkelen van de eerste twee recreatiezorgclusters. Eén cluster bestaat uit vijf zorggebouwen voor drie bewoners per gebouw en één groepsgebouw. Tevens zullen de algemene voorzieningen worden gerealiseerd, bestaande uit één dagbestedingsgebouw en één algemeen gebouw. Deze fase omvat tevens de realisatie van 15 parkeerplaatsen.

In de tweede fase zullen wederom twee clusters worden ontwikkeld met elk 15 parkeerplaatsen.

Over de concrete invulling van het terrein, inclusief de bebouwing, zal de komende tijd nader overleg met welstand plaatsvinden. Ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal nog een welstandsadvies bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden aangevraagd.



Verkeer en parkeren

In de nieuwe situatie zal de ontsluiting plaatsvinden via de bestaande inritten, voor fase 1 betreft dit de Veenhuizerveldweg, voor fase 2 betreft dit de Veenwaterweg.

Volgens de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW wordt voor een verpleeg- en verzorgingstehuis uitgegaan van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Hierbij is er vanuit gegaan dat met name parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn voor het personeel en de bezoekers.

Naar verwachting zullen er niet meer dan 10 personeelsleden tegelijkertijd aanwezig zijn op het terrein. Er wordt vanuit gegaan dat de bewoners zelf geen auto. Vervoer voor de bewoners zal bestaan uit busjes die hooguit twee maal per dag rijden voor eventuele dagbesteding.

Per fase wordt 15 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat neerkomt op 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Hiermee voorziet het plan in de parkeerbehoefte van zowel het personeel als ook de beoogde busjes voor de bewoners. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen erf.

Enkele keren per jaar kan het voorkomen dat er een grotere parkeerbehoefte bestaat, tijdens bijvoorbeeld een open dag of een festiviteit. Een eventuele tijdelijke overloop in parkeervoorzieningen kan op eigen terrein worden opgevangen, namelijk bij de

bedrijfswoning zelf of op het weiland tegenover de bedrijfswoning.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft 'Westelijk Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Putten op 28 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 17 oktober 2006.

Op grond van de bestemmingsplankaart heeft het plangebied de bestemming 'Verblijfsrecreatie' met de nadere aanduiding Vrws. Voor het plangebied zijn 73 stacaravans en 1 bedrijfswoning toegestaan.

Op grond van artikel 8 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor Verblijfsrecreatie, met de nadere bestemming: mobiele kampeermiddelen, recreatiewoningen en stacaravans met bijbehorende voorzieningen.

Op gronden aangeduid met onder andere 'Vrws' is uitsluitend de bedrijfsmatige exploitatie van kampeermiddelen, recreatiewoningen, stacaravans en bijbehorende voorzieningen begrepen.

Het beoogde gebruik is op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

Momenteel wordt het bestemmingsplan Westelijk buitengebied integraal herzien en is een voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Voorliggend initiatief heeft een eigen tijdsplanning en zal daardoor een aparte procedure doorlopen en buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan worden gelaten.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Provinciaal beleid**

Streekplan Gelderland

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Het is in september 2005 van kracht geworden en geldt nog steeds. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Voor het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur het plangebied opgenomen als 'waardevol landschap', gelegen nabij de EHS. Bij het omgaan met landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten in Waardevolle landschappen zijn er drie verschillende situaties met bijbehorende hoofdafwegingen voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en bepalingen over wat de provincie van gemeenten vraagt. Het plangebied valt onder de beleidscategorie 'A. Waardevol landschap - geen EHS, geen Waardevol open gebied. Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking.

Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn.

In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen' staat bij het waardevol landschap 'Veldbeek', waar het plangebied binnen ligt, als deelgebied 'Bekenlandschap' aangegeven. De kernkwaliteiten voor dit deelgebied bestaan uit:

- Kleinschalige afwisseling van (natte) natuur, heide, bos, weiden en landgoederen als overgang van het gesloten Veluweland naar openheid in het westen.
- Microreliëf door dekzandruggen, natuurlijke beekloop, waardevolle open essen en gaaf broekgebied.
- Weinig bebouwing.
- Rust, ruimte en donkerte.

Voorliggend initiatief betreft een kleine ontwikkeling binnen het waardevol landschap. Bij de ontwikkeling wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de kwaliteiten die nu aanwezig zijn, zo zullen de bestaande bomenwanden ingepast worden waardoor het kleinschalige karakter behouden blijft. Deze worden tevens in het bestemmingsplan bestemd als Bos, in tegenstelling tot het terrein zelf dat een Maatschappelijke bestemming krijgt. Tevens zullen groene daken worden gerealiseerd, zullen overstekken worden aangebracht en wordt een vijver aangelegd. De natuurwaarden binnen het plangebied worden hiermee versterkt.

Bovendien heeft de nieuwe ontwikkeling geen uitbreiding van het ruimtebeslag als gevolg, aangezien het een reeds bestaand recreatieterrein betreft. In vergelijking met het huidige gebruik als recreatiepark met de mogelijkheid voor het realiseren van maximaal 73 recreatiewoningen, zal het terrein met de nieuwe ontwikkeling minder bebouwing bevatten die bovendien minder intensief worden gebruikt. Dit zorgt ook voor minder

verkeersbewegingen wat de rust ten goede zal komen.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

Het plangebied is in de ruimtelijke verordening aangegeven als 'EHS-Natuur'. Hiervoor geldt dat in een bestemmingsplan in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen worden toegestaan, waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur' en het Waterplan Gelderland 2010 - 2015, significant worden aangetast.

Ontwerp Omgevingsverordening Gelderland

Momenteel ligt de ontwerp Omgevingsverordening Gelderland ter inzage. Verwacht wordt dat deze samen met de omgevingsvisie eind 2013 wordt vastgesteld.

In de ontwerp Omgevingsverordening Gelderland wordt de EHS gevormd door de GNN (Gelders Natuurnetwerk). Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse EHS en anderzijds uit het zoekgebied van 7300 ha waarbinnen 5300 ha nieuwe natuur gerealiseerd dient te worden. Daarnaast maken de reeds gerealiseerde delen van verbindingzones deel uit van het GNN.

Het plangebied valt niet binnen de GNN, maar binnen de GO (Groene ontwikkelingszone). De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Het beleid met betrekking tot de GO is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones, waaronder landgrensoverschrijdende klimaatcorridors. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de ontwerp-Verordening is aangegeven dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor stedelijke voorzieningen moeten worden getoetst aan de Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder is in het Besluit ruimtelijke ordening verankerd.

Aangezien zorgfuncties kunnen worden gezien als stedelijke voorzieningen is het initiatief getoetst aan deze Ladder.

In trede 1 van de Ladder moet de vraag worden beantwoord op er sprake is van een regionale behoefte. Daarvan is in dit geval nadrukkelijk sprake. Dat is in het zorgconcept nader onderbouwd. Dat zorgconcept is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Vervolgens moet de vraag beantwoord worden of de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen of door nieuwbouw.

Het antwoord in dit geval is dat dit niet mogelijk is. Het zorgconcept is juist gericht op de ligging in het landelijk gebied. De beleving van de buitenomgeving is in dit concept

cruciaal, waarbij ook de 'vakantie sfeer', die op dit terrein gecreëerd kan worden, zeer wezenlijk is. Het blijkt uit onderzoek dat een buitenplek met veel natuur, dieren en tuinen een zeer positief effect heeft op het welzijn van mensen met dementie. Gezien het feit dat er in de regio Putten zeer veel ouderen wonen die van huis gewend zijn om op het platteland te leven, lijkt het ons zeer relevant dat een dergelijk concept gerealiseerd gaat worden in deze regio. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er een zeer grote behoefte bestaat voor een dergelijke plek.

Omdat het initiatief is gericht op een zorgconcept, waarbij de ligging in het buitengebied essentieel is, is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan dat het in dit geval om een maatschappelijke functie dient te gaan, die nadrukkelijk verbonden is met het buitengebied (dus een bijzondere vorm van zorg).

De volgende vraag die moet worden beantwoord in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die passend zijn ontsloten.

Deze vraag kan positief worden beantwoord. Het initiatief wordt gevestigd op een terrein dat voorheen als recreatieterrein (stacaravans) heeft gefungeerd en een deel van de bestaande bebouwing wordt hergebruikt.

Daarmee is de toetsing aan de Ladder afgerond. Conclusie is dat er in dit specifieke geval maatwerk geleverd kan worden, omdat de voorziening duidelijk haar relatie heeft met het buitengebied. Het karakter, de doelstelling, zou verloren gaan als deze voorziening in de bebouwde kom gevestigd zou moeten worden. Voor het overige voldoet het plan aan de ladder.

3.2 Conclusie

Het initiatief is gelegen binnen het waardevol landschap Veldbeek, zoals aangegeven in het Streekplan, en binnen de EHS, zoals aangegeven in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. In de ontwerp Omgevingsverordening is het beleid voor de EHS versoepeld, dit houdt in dat het plangebied binnen een Groene ontwikkelingszone valt waarbinnen ontwikkeling van functies mogelijk is, mits deze plaatsvindt in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap.

Voorliggend plan betreft een ontwikkeling voor recreatie-zorgeenheden op een reeds bestaand recreatieterrein waar 73 recreatiewoningen mogen worden gerealiseerd. De nieuwe ontwikkeling blijft binnen de grenzen van de voormalige recreatieterreinen en zal daarmee geen extra ruimtebeslag tot gevolg hebben. De bestaande bomenwanden worden behouden en in dit bestemmingsplan dan ook vastgelegd middels de bestemming Bos. Bovendien zal het terrein minder intensief worden gebruikt en zullen er minder verkeersbewegingen plaatsvinden.

Tegen deze achtergrond kan worden gesteld dat het initiatief positief bijdraagt aan de kernkwaliteiten van het landschap, tot een verbeterde uitstraling van het plangebied leidt en een verminderde druk op de omgeving tot gevolg heeft. Het initiatief past hiermee binnen het provinciale beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen of bestemmings- wijzigingen.

In augustus 2008 is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het grondwater ter plaatse van peilbus 4 (gelegen in het midden van de beoogde gronden voor fase 1) onder andere matig gehant zink (zware metalen) bevat, aanvullend onderzoek in de vorm van heranalyse van het grondwater wordt in dit geval aanbevolen. Voor de overige gronden geven de licht verhoogd gemeten verontreinigingen, gezien de relatief geringe mate, geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Tevens kan op basis van het onderzoek geen conclusies worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit ter plaatse van de eventueel aanwezige (voormalige) ondergrondse brandstoftank en de voormalige bovengrondse brandstoftank.

Derhalve wordt geconcludeerd dat de onderzoeksresultaten onvoldoende zijn om conclusies te kunnen trekken omtrent de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

PM nieuw bodemonderzoek

4.2 Archeologie

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald in het voorontwerp bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. Hierin heeft het plangebied de bestemming Waarde - Archeologie 2. Hierin wordt aangegeven dat bij ontwikkelingen groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek of toetsing door een archeologische deskundige, uitgevoerd dient te worden. Vooralsnog verwacht de regionaal archeologe geen archeologische waarden. Voor de zekerheid is in voorliggend bestemmingsplan deze dubbelbestemming opgenomen.

De planlocatie wordt geomorfologisch omschreven als gordeldekzandwelvingen. Deze gronden die bestaan uit dekzand liggen onder aan de voet van de stuwwal op de overgang van de drogere gronden naar de natter gronden. Een ideale locatie voor het bedrijven van landbouw. Dit gebeurde dan ook al vanaf de prehistorie. De verwachting die aan dit soort gronden wordt toegedicht, is hoog. De planlocatie is aan de hand van een kaartenstudie bekeken op verstoringen. De heide die hier rond 1800 in grote arealen aanwezig was, is pas laat ontgonnen. Begin 20e eeuw zijn er nog veel kleine heideperceeltjes in de buurt aanwezig. Vooralsnog lijkt het zo te zijn dat de bodem ter plaatse van de planlocatie niet of nauwelijks geroerd is. De kans dat hier archeologische waarden aangetroffen kunnen worden, is daarom relatief hoog.

Om de bodemopbouw en eventuele verstoringen in kaart te brengen, is in oktober 2013 een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten, zie Bijlage 2 Archeologisch verkennend booronderzoek.

De archeologische verwachting was op basis van de resultaten van het bureauonderzoek hoog. Op basis van de ongestoorde bodemopbouw kan deze verwachting gehandhaafd blijven. Er zijn echter tijdens het zeven geen vondsten gedaan die daadwerkelijk wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. De verwachting kan daarom bijgesteld worden naar middelhoog. Gezien het feit dat de nieuwbouwplannen tot circa 50 cm -mv reiken, bestaat de kans dat eventueel aanwezige archeologische sporen die zich in of aan de top van de dekzandafzettingen bevinden, bij de bouwwerkzaamheden geraakt zullen worden.

Geadviseerd wordt om in het plangebied de graafwerkzaamheden van een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd.

De exacte invulling van de werkzaamheden zal worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

4.3 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.

Het beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

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

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

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

Waterplan provincie Gelderland

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

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

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

Aandachtspunten

Naast de primaire waterbelangen, zullen in het overleg ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde komen.

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 wordt afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen, adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om, voorafgaand aan de ontwikkeling, een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoonhouden - scheiden - schoonmaken

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 / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatietone

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstige grondwateroverlast te voorkomen.

Beoordeling

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

4.4 Natuurwaarden

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet dient ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij nieuwe planologische ontwikkelingen.

In juli 2013 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 3 Ecologisch onderzoek.

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op een geruime afstand van het plangebied. Gezien de aard van het plan zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen

vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Tegen de geschetste achtergrond kan worden gesteld dat het initiatief positief bijdraagt aan de kernkwaliteiten van het landschap, tot een verbeterde uitstraling van het plangebied leidt en een verminderde druk op de omgeving tot gevolg heeft. Het initiatief past hiermee binnen het provinciale beleid.

Beschermde soorten

Uit het onderzoek komt naar voren dat binnen het plangebied verschillende beschermde soorten zijn aangetroffen, dan wel dat de aanwezigheid hiervan kan worden verwacht. Doordat de bestaande boomsingels en de bedrijfswoning met kantine aan de Veenhuizerveldweg behouden blijven, worden er op voorhand in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffingsplichtige handelingen verwacht. Wel is hierbij van belang dat bij de planning en uitvoering van werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie voorwaarden paragraaf 4.4 in het ecologisch onderzoek).

Verdere aandachtspunten zijn behoud van fijnspar in de boomsingel langs de Veenwaterweg en het passeerbaar houden van het terrein voor dat bij het eventueel aanbrengen van een afrastering.

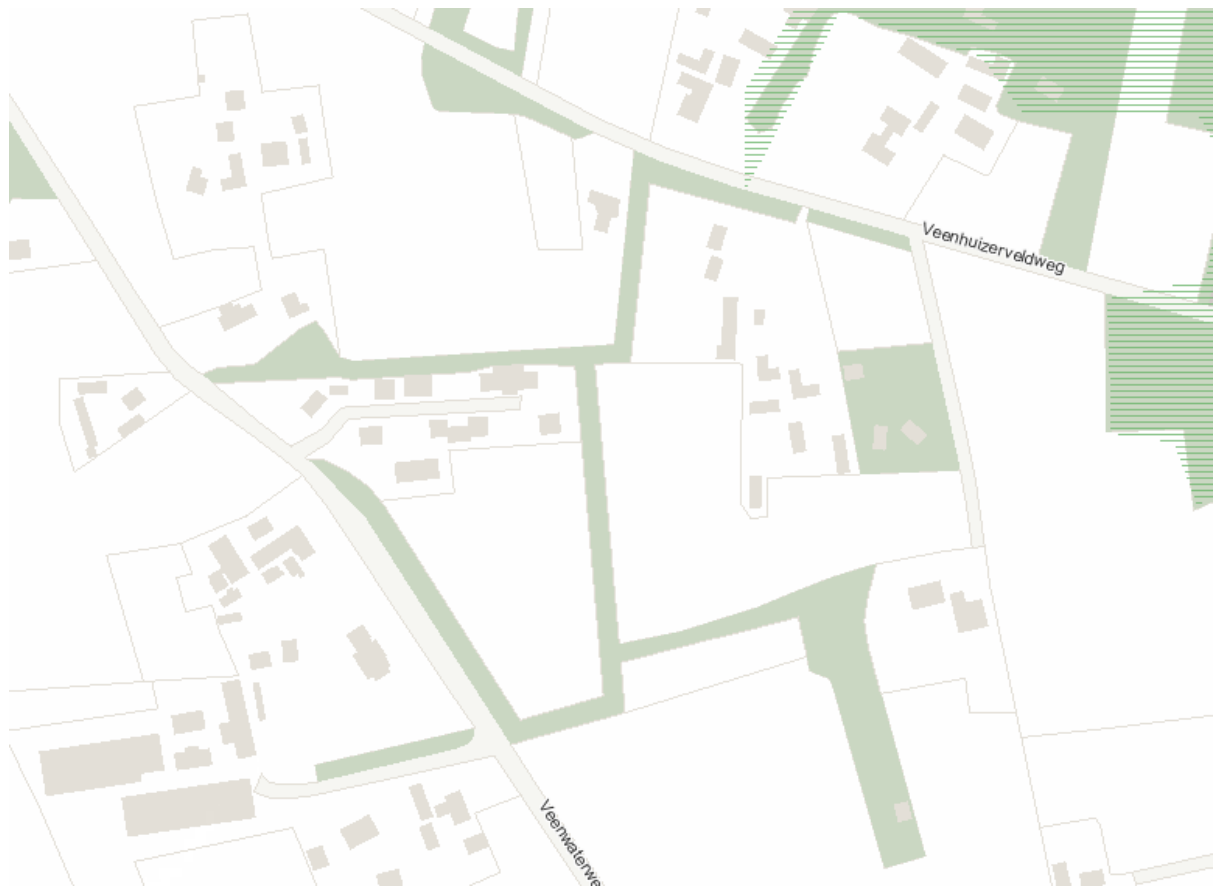
Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Indien renovaties aan de gevels en het dak van de bedrijfswoning en voormalige kantine aan de Veenhuizerveldweg zullen plaatsvinden, is aandacht noodzakelijk met betrekking tot verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismus. Dergelijke activiteiten vallen buiten de ontwikkelingen die het voorgenomen plan beoogd.

Ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal nog een toets aan de Flora- en faunawet plaatsvinden, waar de aanvullende eisen ten aanzien van het broedseizoen voor vogels en de zorgplicht worden geborgd.

4.5 Externe veiligheid

Op de risicokaart is af te lezen dat in de directe omgeving van het plangebied geen relevante aspecten ten aanzien van externe veiligheid zijn. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het initiatief.



Uitsnede professionele risicokaart

4.6 Geluid

Een recreatiewoning is geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Verpleeghuizen en verzorgingstehuizen zijn dit wel. Voorliggend initiatief betreft een aparte functie die niet onder één van deze categorieën geschaard kan worden. Echter, de Veenhuizerveldweg en de Veenwaterweg kennen een lage verkeersbelasting, waardoor nader akoestisch onderzoek niet aan de orde is. Dit aspect vormt zodanig geen belemmering.

4.7 Luchtkwaliteit

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht-kwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden

getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM (nu IenM) ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

Het gebruik van een recreatie-zorgeenheid is in de regel minder intensief dan het gebruik van een reguliere woning. Daarom mag worden aangenomen dat het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen van en naar deze beoogde recreatie-zorgeenheden zeker gehalveerd zal zijn met de situatie bij een reguliere woning. Aangezien de effecten op de luchtkwaliteit bij woningen worden bepaald aan de hand van het aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat het gebruik als recreatie-zorgeenheid niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Per recreatie-zorgeenheid, 60 stuks, is uitgegaan van 3 voertuigbewegingen. Bij de invoer van deze gegevens in de nibm-tool is de uitkomst dat de bijdrage in niet betekenende mate is. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		180
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,25
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
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		

4.8 Milieuhinder

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:

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

Op 85 m afstand van het plangebied ligt een intensieve veehouderij. Door de aanwezigheid van burgerwoningen in de directe nabijheid van deze veehouderij, heeft deze ontwikkeling geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf.

Anderzijds moet beoordeeld worden of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor is door de Omgevingsdienst middels het programma V-Stack op 30 juli 2013 een berekening uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat voor het plangebied ruim wordt voldaan aan de geurnorm van 14,0 ouE/m³.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen, voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Daarnaast worden in aanvulling op de vaststelling van dit bestemmingsplan, privaatrechtelijke afspraken vastgelegd. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de in de Wet algemene bepalingen overgangsrecht geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) en de Wabo. Tevens is aansluiting gezocht bij het voorontwerpbestemmingsplan Westelijk Buitengebied van de gemeente Putten.

De in dit bestemmingsplan voorkomende regeling zal hieronder kort worden besproken.

5.1 Planregels

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

- Bos;
- Maatschappelijk - Zorg buitenverblijf;
- Waarde - Archeologie 2.

In de volgende paragraaf wordt op de bestemmingen nader ingegaan.

Algemene regels

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

algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregels

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

5.2 Bestemmingen

Bos

De bestaande houtwallen zijn bestemd als Bos. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 2 m.

De houtwallen worden aanvullend beschermd door een regeling in de bestemming Maatschappelijk - Zorg buitenverblijf, dat de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens ten minste 6 m dient te bedragen. Gebouwen kunnen hierdoor niet dicht tegen de houtwallen aan gebouwd worden.

Maatschappelijk - Zorg buitenverblijf

Het grootste gedeelte van het plangebied valt binnen de bestemming Maatschappelijk - Zorg buitenverblijf. Binnen de bestemming is het mogelijk gemaakt om zorg, in de vorm van recreatiewoningen, met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van verblijf en dagbesteding, aan te bieden. Gezien het specifieke karakter van voorliggend initiatief, is ervoor gekozen om een maatbestemming op te nemen, waarin specifiek is vastgelegd dat het om een vorm van zorg gaat, die een duidelijke binding heeft met het landelijk gebied. Dit om ook onderscheid te maken met vormen van zorg, die ook goed passen binnen de bebouwde kom.

Naast vormen van zorg, is het houden van dieren en het telen van gewassen ten dienste van het bieden van zorg toegestaan. Tevens is één bedrijfswoning toegestaan, inclusief maximaal 60 m² ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Het totale bebouwde oppervlak mag maximaal 4.100 m² bedragen. Om te garanderen dat het meerdere kleinere gebouwen gaan worden, is tevens vastgelegd dat de oppervlakte per gebouw niet meer dan 350 m² mag bedragen.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is in de regels vastgelegd.

Waarde - Archeologie 2

Ter borging van mogelijk aanwezige archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. Hierin is de conclusie van het uitgevoerde archeologisch onderzoek vastgelegd, te weten dat graafwerkzaamheden in het plangebied door middel van archeologische begeleiding dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. De gemeenteraad zal bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voortraject van de opstelling van dit bestemmingsplan heeft reeds overleg met de provincie Gelderland plaatsgevonden. Deze staan positief tegenover het plan. In overleg met de provincie zal nog nader gekeken worden naar het passend maken van het nieuwe beleid mede naar aanleiding van dit verzoek.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. In deze paragraaf zullen de uitkomsten hiervan worden verwerkt.

Plannaam	Bestemmingsplan zorgerf Veenhuizerveldweg 38
Plan-idn	NL.IMRO.0273.BPVhveldweg38-ON01
Planstatus	ontwerp
Datum:	5 november 2013
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Projectnummer	193.21.01.00.00

