

Toelichting wijzigingsplan “Oude Nijkerkerweg 45”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2015-04-24
IMRO code: NL.IMRO.0273.OudeNijkerkerweg45-VA01
Auteur: Buro Hoogstraat

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging	3
1.3 Huidige situatie	4
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
2. Planbeschrijving	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Landschappelijke inpassing	8
3. Relevant ruimtelijk beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Europees beleid.....	10
3.3 Rijksbeleid	10
3.4 Provinciaal beleid	12
3.5 Gemeentelijk beleid	13
3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	16
4. Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Bodem	17
4.3 Verkeer en parkeren.....	18
4.4 Wegverkeerslawaaï	18
4.5 Luchtkwaliteit	19
4.6 Watertoets	20
4.7 Flora en fauna	21
4.8 Archeologie.....	23
4.9 Bedrijven en milieuzonering	23
4.10 Externe veiligheid	24
5. Toelichting op de Regels.....	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Opbouw regels en verbeelding.....	26
5.3 Artikelgewijze toelichting	27
6. Financiële uitvoerbaarheid.....	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Planschade.....	29
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1 Inspraak en overleg	30

1. Inleiding

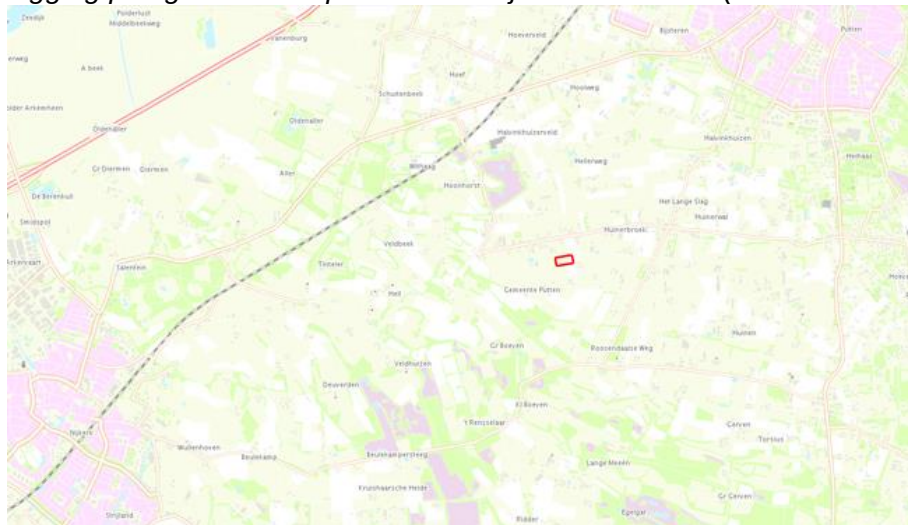
1.1 Algemeen

De initiatiefnemer heeft als wens om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bouw van twee woningen met bijgebouwen mogelijk te maken op een bestaand agrarisch perceel aan de Oude Nijkerkerweg 45 te Putten. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het recent vastgestelde bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, gemeente Putten. Ten behoeve van de plannen zijn extra sloopmeters elders aangekocht.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Putten, hemelsbreed ongeveer drie kilometer ten zuidwesten van de kern Putten. De ligging van het plangebied is op onderstaande kaart met rood omcirkeld.

Ligging plangebied ten opzichte van Nijkerk en Putten. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



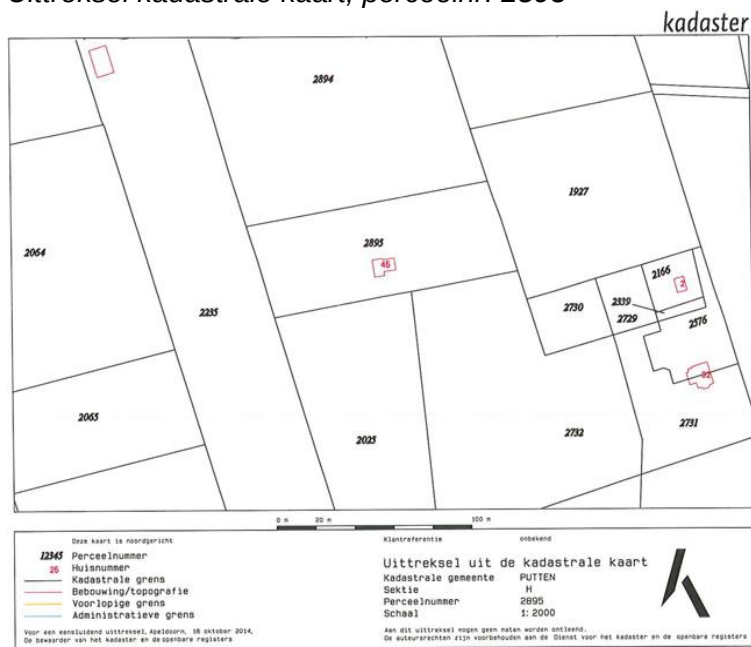
Het erf ligt op ongeveer 240 meter ten opzichte van de Oude Nijkerkerweg, aan de noordzijde van het erf. Op de luchtfoto hieronder is het plangebied rood omcirkeld. Het perceel ligt in een landelijke omgeving, in de directe omgeving liggen enkele agrarische bedrijven en woningen.

Ligging plangebied weergegeven op een luchtfoto (bron: www.risicokaart.nl)



Het perceel heeft het kadastraal nr. 2895, zie onderstaande uitsnede van het Kadaster.

Uittreksel kadastrale kaart, perceelnr. 2895



1.3 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een woonhuis met verschillende voormalige agrarische bijgebouwen. Het perceel wordt gedeeltelijk door opgaand groen begrensd. In de afbeelding hieronder schetsmatig weergegeven.

Situatieschets huidige situatie (bron: LOP Oude Nijkerkerweg 45 Putten)

SITUATIESCHETS (BESTAAND)



Het huidige woonhuis in het plangebied



De huidige opstallen in het plangebied



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De gemeenteraad van de gemeente Putten heeft op 3 juli 2014 het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied (NL.IMRO.0273.BPBGWBuitengebied-VA01) vastgesteld. In dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteiten'. Conform de regels van deze bestemming is per bestemmingsvlak één woning toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Conform de regels van deze dubbelbestemming is verboden gebouwen te realiseren die groter zijn dan 500 m² of graafwerkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,40 m over een oppervlakte groter dan 500 m².

Uitsnede van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, gemeente Putten, het plangebied rood omlijnd.



In het bestemmingsplan zijn tevens algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In artikel 34.15 is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen zodanig dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteiten' komt te vervallen en in artikel 34.16 is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen zodanig dat de

bouw van een extra woning mogelijk wordt na bedrijfsbeëindiging en de sloop van alle aanwezige bedrijfsbebouwing. In dit artikel is tevens opgenomen dat indien de ombouw van bestaande bebouwing naar wooneenheden niet mogelijk is, maximaal twee woongebouwen gebouwd mogen worden. Daarnaast wordt als voorwaarde voor de realisatie van de extra woning gesteld, dat er in totaal 1.000 m² oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Middels het opstellen van een wijzigingsplan conform artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening kunnen de voorwaarden uit de artikelen 34.15 en 34.16 worden uitgewerkt, zodat de bouw van de woningen mogelijk wordt. In het kort houdt dit in dat de 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteiten' die in de huidige situatie van toepassing is op het perceel, komt te vervallen en enkel de woonbestemming van kracht blijft.

Bij herontwikkeling van het gebied zal het groene karakter een belangrijk aspect zijn. Een van de uitgangspunten is dan ook dat er gebruik gemaakt zal gaan worden van gebiedseigen plantmateriaal. Bij de inrichting is vooral gekeken naar de landschapselementen die zorgen voor een evenwichtig landschap met een prettig karakter om in te wonen. Door toepassing van deze elementen ontstaat er een geheel die recht doet aan het buitengebied van Putten.

Het plan wordt landschappelijk ingepast door bestaande landschappelijke elementen te behouden en te versterken en nieuwe kwaliteiten toe te voegen. De openheid van het perceel blijft behouden, de perceelgrenzen worden gemarkeerd met groen. De entree van het perceel wordt gemarkeerd met een doorlopende bomenrij aan weerszijden van de toegangsweg, aan de noordzijde van het perceel. Enkele bestaande boomgroepen rondom het erf blijven gehandhaafd. Daarnaast wordt de houtwal die de zuidgrens van het perceel markeert herstelt. Hiermee sluit het aan op de voorwaarden die worden gesteld in het Landschapsontwikkelingsplan, zie [paragraaf 3.5.3](#).

Het landschapsplan is opgenomen in de [bijlagen bij de regels](#).

3. Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in [paragraaf 4.8](#).

3.2.2 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In [paragraaf 4.9](#) wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

3.2.3 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In [paragraaf 4.10](#) wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke

ontwikkelingen dicht bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

3.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

3.3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gelderland

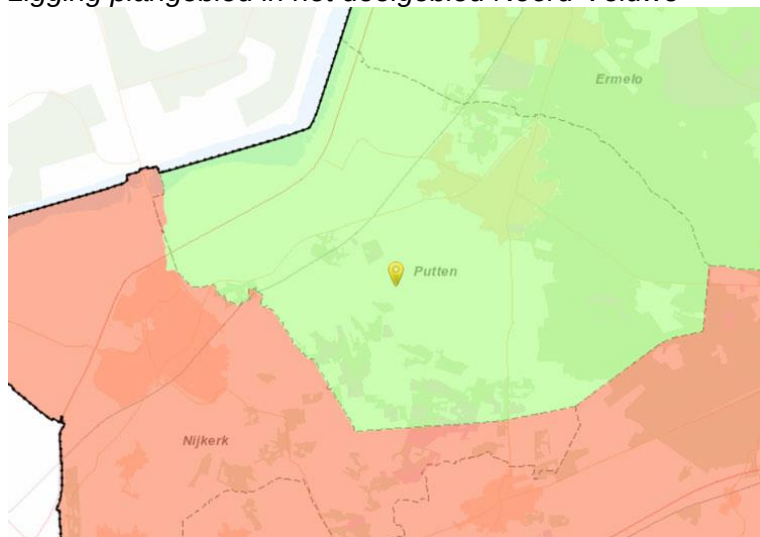
Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen: het Waterplan, Gelders Milieuplan, Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, de Structuurvisie en de Reconstructieplannen. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze doelen zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In de Omgevingsvisie worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Het plangebied ligt in de Noord-Veluwe.

Ligging plangebied in het deelgebied Noord-Veluwe



Kenmerkend voor de regio Noord-Veluwe zijn:

- rust en ruimte;
- afwisselend landschap: water, boerenland, steden, dorpen, bos en heij;
- een rijke cultuurhistorie;
- gastvrijheid en mensen die omzien naar elkaar;
- de recreatieve en toeristische sector en zorg;
- goede verbindingen met omliggende regio's.

De opgaven waar de regio voor staat:

- Economische ontwikkeling is motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector;
- Behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen;
- Verbinden van leefbaarheid in kernen met natuurgebieden en het waterlandschap;
- Ruimte bieden aan ondernemers om een passend aanbod te ontwikkelen op deze opgaven.

Plangebied

In de Omgevingsvisie wordt ingezet om het buitengebied vitaal te houden en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf. Het plan geeft een nieuwe impuls en draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving en vitaliteit van het buitengebied. De planontwikkeling sluit hiermee aan op de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie Gelderland.

3.4.2 Conclusie

De planontwikkeling wordt niet beperkt door het Provinciaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Putten

Op 6 februari 2014 is de Toekomstvisie Putten vastgesteld. Met de Toekomstvisie Putten 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 wordt een antwoord gegeven op de volgende vragen: 1. Wat voor samenleving wil Putten in 2030 zijn? 2. Wat is dan de kerntaak en rol van de gemeente Putten? 3. Wat is de rol van de bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties binnen de Puttense gemeenschap? De belangrijkste thema's voor de gemeente Putten zijn:

- het behouden en versterken van de landschappelijke variatie in Putten;
- het behouden en versterken van het (gevoel van) rust en ruimte als karakteristiek in de gemeente;
- het behouden en versterken van het 'eigene' van Putten (traditie), maar met oog voor de moderne verworvenheden;
- het behouden en versterken van de aantrekkelijkheid van het centrum als hart van de gemeenschap en als uitvalsbasis voor de bezoekers;
- het stimuleren van verbindingen binnen de recreatieve sector ter versterking van de uitstraling en beleving van Putten;
- het verbeteren van de langzaam verkeers-verbindingen tussen bos, dorp, station en randmeerkust.

In de toekomstvisie wordt een beeld geschetst van de gemeente Putten in 2030. Over functieverandering is de volgende paragraaf opgenomen:

De agrarische bedrijven vormen zichtbare, maar karakteristieke bakens in het landschap en kennen een open, transparante en duurzame werkwijze en leveren een belangrijke bijdrage aan educatie en bewustwording ten aanzien van gezonde voeding. Ze zijn niet alleen op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast, maar ook ingericht. Her en der zijn voormalige agrarische erven omgevormd tot gezamenlijke voorzieningennerven voor de agrarische

ondernemers, voor zowel materialen, energie als opslag. De minder grootschalige en andere voormalige agrarische erven kennen een verbreding van functie of een totale functieverandering. Een deel heeft zich op de streekproducten gericht en verkoopt ook aan huis, er is meer ruimte voor recreatie, voor werken in het buitengebied en ook zijn er bijzondere vormen van wonen en zorg ontstaan. Zoveel mogelijk is daarbij gebruik gemaakt van de bestaande erven. Het landschap is met deze functieverhuizing verder versterkt en herkenbaar gemaakt.

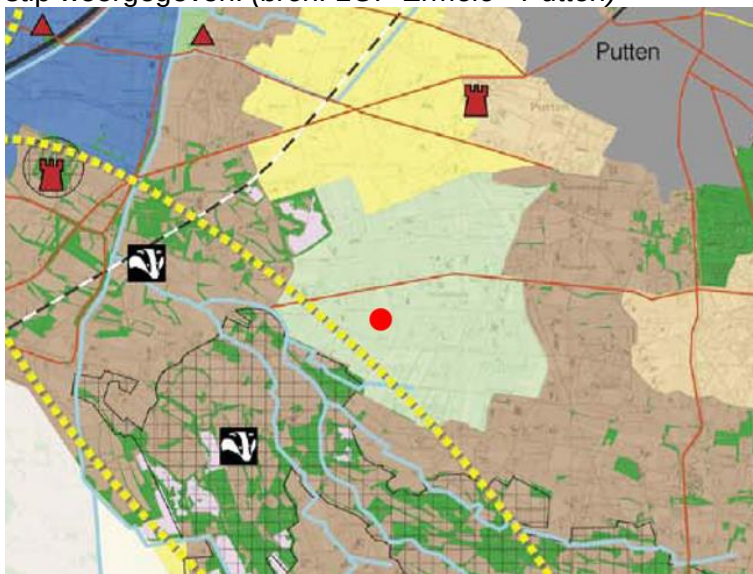
De in dit bestemmingsplan voorziene planontwikkeling sluit aan op de Toekomstvisie Putten.

3.5.2 Landschapontwikkelingsplan

Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) Ermelo - Putten beschrijft het landschapsbeleid voor de komende 10 - 15 jaar. Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeenten Ermelo en Putten, de kleine kernen en de randen van de kernen Ermelo en Putten. Het buitengebied van Ermelo en Putten heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Deze kwaliteiten staan onder druk door de dynamiek in het buitengebied ten gevolge van verschillende processen en concrete ontwikkelingen

die hun weerslag hebben op het landschap. De dynamiek biedt tevens kansen voor behoud van landschappelijke kwaliteiten en landschapontwikkeling. De gemeenten willen ruimte bieden aan ontwikkelingen en initiatieven in het buitengebied, maar willen ook werken aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Hieronder is een uitsnede van de beleidskaart weergegeven, het plangebied is met een rode stip weergegeven. (bron: LOP Ermelo - Putten)



Het plangebied maakt onderdeel uit van het jong broekontginningslandschap. Behalve de grote bos- en heidegebieden maakt het jong heideontginningslandschap onderdeel uit van het 'agrarisch werklandschap', dat bestaat uit verschillende landschapstypen. In het werklandschap wordt gestreefd naar versterking van het afwisselende, half open landschap. Het verbeteren van de beeldkwaliteit van erven is ook een doel in dit gebied. Het landschap is ontgonnen vanaf 1850 en bestaat uit broekgebieden, voormalig moerassen en wordt gekenmerkt door een hoge grondwaterstanden. Het verkaveling bestaat uit smalle, lange percelen met op de drogere delen grotere kavels, het wegenpatroon is recht, waarbij de erven hoofdzakelijk niet direct aan de weg liggen. De bebouwing in het gebied is verspreid en bestaat hoofdzakelijk uit agrarische bebouwing. De grondsoort bestaat uit zand en

eerdgronden. Beplanting komt met name voor in elzensingels en solitaire bomen verspreid in het landschap en rondom de erven.

Verbetering beeldkwaliteit erven

Erven zijn een belangrijk onderdeel van de landschappelijke kwaliteit van het plangebied. Niet alle erven passen even goed in het landschap bijvoorbeeld door het ontbreken van streekeigen erfbeplanting. Ook veranderen erven, bijvoorbeeld door uitbreiding met stallen of door functieverandering van agrarisch erf naar burgererf. Deze visie-uitwerking geeft voorbeeldschetsen van erven, hieronder een voorbeeld voor het broekontginningslandschap.

(bron: LOP Ermelo - Putten)



In dit landschapstype zijn de volgende zaken van toepassing:

- verrommeling landelijk gebied;
- lage beeldkwaliteit;
- slechte inpassing erven;
- stoppen (kleine) agrarische bedrijven en verlies betekenis van landbouw;
- schaalvergroting landbouw, nieuwe en grotere stallen;
- nieuwe functies in het landelijk gebied;
- trend landelijk wonen;
- uitheemse beplantingen;
- verhekkings van het landschap.

Opgaven

- verbeteren beeldkwaliteit;
- stimuleren gebruik gebiedseigen erfbeplanting en sortiment;
- landschappelijke inpassing erven gebaseerd op de specifieke karakteristieken van het gebied;
- let op: inpassing is geen inpakking;
- regelen beheer erfbeplantingen.

Sortiment / Houtsingel en -wal:

eik, (es), ruwe berk, zwarte els, lijsterbes, meidoorn, veldesdoorn, boswilg, hondsroos /

Laan: eik, es, berk / *Broekbos:* els, wilg, populier /
Boomgaard: hoogstamfruit als (sier)appel, (sier)peer of eikengarde / *Solitaire boomgroep:* eik, beuk, kastanje, linde, noot, den.

De herinrichting van het plangebied sluit aan bij de eisen gesteld in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.5.3 Conclusie

De planontwikkeling sluit aan op het gemeentelijk beleid.

3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorziene ontwikkeling wordt niet beperkt door het Europees, Landelijk, Provinciaal en Gemeentelijk beleid.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Een aantal aspecten zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.2 Bodem

4.2.1 Onderzoek

Op 25 juli 2014 is in opdracht van de initiatiefnemer een milieukundig verkennend onderzoek incl asbest uitgevoerd op het perceel Oude Nijkerkerweg 45 in Putten. Het [Bodemonderzoek incl asbest](#) is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Op het perceel staat een vrijstaande woning met meerdere bijgebouwen. Het onderzochte terrein heeft een oppervlak van 6.000 m². Er zijn voor het NEN 5740-onderzoek 20 boringen en twee peilbuizen geplaatst tot maximaal 3.8 m-mv (meter onder het maaiveld). Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op 2.2 m-mv.

Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het zogenaamde NEN 5740-pakket (stap 1 en 2). Wat eventuele bodemverontreiniging betreft is de locatie als onverdacht beschouwd, met asbest als aandachtspunt. Voor de strategie van het asbestonderzoek is de NEN 5707 aangehouden, § 7.4.1, kleinschalige, onverdachte locaties.

4.2.2 Conclusie

De bodem van het perceel bestaat uit geroerde, donkergekleurd zand, overgaand in lichtgekleurd en fijn zand op 0.5 á 1.0 m-mv. Er is geen noemenswaardig puin in de boven- of ondergrond aangetroffen. Er zijn nergens asbestverdachte materialen als plaatjes in de bodem waargenomen.

Grond

In de zandige en geroerde bovengrond van het terrein zijn PAK, PCB's en koper boven de achtergrondwaarde verhoogd. De grond vanaf 0.5 m-mv wordt als ongeroerd beschouwd. Er zijn twee mengmonsters van de zandige ondergrond samengesteld. In één daarvan is koper met 150 mg/kg ds sterk verhoogd. De grond van de betrokken boringen bevat geen puin. Door de overschrijding van de interventiewaarde voor koper is nader onderzoek gewenst. Dat heeft bestaan uit het uitsplitsen van de drie deelmonsters van het mengmonster.

Doel van de separate analyses is het kunnen doen van een uitspraak over de aanwezigheid van een Ernstig geval van Verontreiniging in de ondergrond, zoals omschreven in de Wet bodembescherming. Het criterium daarvoor is tenminste 25 m³ aaneengesloten sterk verontreinigde grond (boven de interventiewaarde). In één van de drie ondergrondmonsters wordt de Achtergrondwaarde overschreden voor koper. Het koper in de andere boringen is niet verhoogd. Het sterk verhoogde koper in het mengmonster is vermoedelijk toch toe te schrijven aan een puntbron in één van de deelmonsters. Dit ondanks de AS3000-voorbehandeling, waarin metallische deeltjes en stukjes puin cryogeen worden gemalen.

Conclusie van het onderzoek is dat er geen sprake van een ernstig geval van verontreiniging. De resultaten van de separate analyses worden daar maatgevend voor geacht. Verder onderzoek naar eventuele verontreiniging met koper wordt niet nodig geacht.

Grondwater

In het grondwater van één van de twee peilbuizen was in eerste instantie koper sterk verhoogd, voor zink werd de tussenwaarde overschreden. De peilbuis is naar aanleiding van het koper en zink herbemonsterd op 8 augustus. Zuurgraad en EC zijn ook de tweede keer als normaal beoordeeld. Bij de herbemonstering zijn barium en zink licht verhoogd aangetoond. Koper is met 10 µg/l wel meetbaar, maar niet boven de streefwaarde van 15 µg/l verhoogd. Er is dus geen sprake van een geval van grondwaterverontreiniging wat betreft koper. De resultaten van de herbemonstering van het grondwater worden als meest betrouwbaar geacht, mede door de langere rusttijd van de peilbuis en eventuele verstoring van de toestand van het grondwater. Voor de sterke verhoging bij de eerste bemonstering is geen directe verklaring te geven. Mogelijk is het koper een tijdelijk en plaatselijk verschijnsel geweest.

4.3 Verkeer en parkeren

De bestaande toegangsweg blijft behouden. Het parkeren gebeurt op eigen erf. Als gevolg van de planontwikkeling zal de verkeersintensiteit van- en naar het plangebied niet wijzigen. Er hoeven geen verkeerskundige maatregelen te worden getroffen. Het plan is ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.4 Wegverkeerslawaaï

4.4.1 Beoordelingskader

Met de nieuwbouw van de woningen wordt er een geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd aan de omgeving. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in buitenstedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- één of twee rijstroken: 250 meter;
- drie of vier rijstroken: 400 meter;
- vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

De Knapzaksteeg is gelegen aan de zuidzijde van de weg, op ca 200m van het plangebied. Dit is feitelijk gelegen binnen de geluidszonering, maar gezien de minimale verkeersintensiteit op deze weg is de Knapzaksteeg niet relevant. De Oude Nijkerkerweg ligt aan de noordzijde van het perceel, de nieuw te bouwen woning ligt buiten de geluidszone van deze weg.

4.4.2 Conclusie

Het bouwplan wordt niet beperkt door het wegverkeerslawaaï. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan is ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï uitvoerbaar.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;

- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

4.5.2 Conclusie

Het plan is van dermate omvang dat het in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is om in vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is op 26 november 2014 uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Op basis hiervan heeft het waterschap Vallei en Veluwe een wateradvies uitgebracht.

4.6.1 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.

4.6.2 Advies Waterschap

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Boordeling

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.

Aandachtspunten

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

- Vasthouden - bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.
- Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de

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

- Schoon houden - scheiden - schoon maken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

4.6.3 Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect water uitvoerbaar.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Beoordelingskader

Bij geplande ingrepen in ruimtelijke ontwikkeling, in dit geval verwijdering van een aantal schuren en een woonhuis, dienen de effecten van deze ingrepen op flora en fauna onderzocht te worden. In de Flora- en faunawet wordt verschil gemaakt tussen soorten van tabel 1 (algemene soorten) en soorten voorkomend in tabel 2 en 3 (zeldzame/strikter beschermde soorten). Broedvogels staan niet in de tabellen 1,2 of 3, maar zijn apart vermeld in de Flora en faunawet.

Als eerste geldt de zorgplicht: dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor alle in het wild levende soorten, zowel dieren als planten. De Flora- en faunawet is ingericht volgens het 'nee, tenzij' principe. Dit houdt in dat het gaat om het effect van de ingreep op de beschermde soorten. Als bepaalde ingrepen wel effect hebben op deze soorten, is een ontheffing noodzakelijk, tenzij er vrijstelling geldt of een Gedragscode toegepast wordt, danwel dat er mitigerende of compenserende maatregelen genomen worden. Voor o.a. ruimtelijke ontwikkeling is een vrijstelling voor algemene soorten (tabel 1) van toepassing. Voor tabel 2 en 3 soorten en vogels zullen bepaalde maatregelen genomen moeten worden of wordt een gedragscode toegepast. In dit geval, kap van bomen, realisatie van een woonhuis, en sloop en herbouw van een bijgebouwtje gaat het om een ruimtelijke ontwikkeling.

4.7.2 Onderzoek

Op 10 November 2014 heeft Duifhuizen Boomadviesbureau een Flora en Fauna onderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het onderzoek [Quickscan Flora en Fauna](#) is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.

Het doel van het onderzoek is consequenties van de geplande ingrepen op aanwezige natuurwaarden te toetsen aan de Flora- en faunawet. O.a. de volgende vragen dienen te worden beantwoord:

- Welke beschermde flora en fauna is aangetroffen of kan verwacht worden binnen het plangebied?
- Welke effecten hebben de voorgenomen werkzaamheden op de flora en fauna?
- Welke maatregelen (mitigerend of compenserend) dienen genomen te worden en dient er nader onderzoek naar bepaalde soorten uitgevoerd te worden.

Het totale onderzoek bestaat uit twee delen te weten:

Bureauonderzoek

Nagaan van de aanwezigheid van beschermde soorten door het raadplegen van recente verspreidingsatlassen en websites in en het buiten het plangebied.

Veldbezoek

Dit is een oriënterend onderzoek naar eventuele aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren, inclusief sporen, nesten en andere aanwijzingen van aanwezigheid.

Uit voorgaande resultaten en toetsing is gebleken dat er mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op de huismus. Binnen het plangebied zijn geschikte broedgelegenheden aangetroffen voor de jaarrond beschermde huismus. Tevens is de huismus foeragerend en onder dakpannen aangetroffen tijdens het veldbezoek. Hierdoor is soortgericht nader onderzoek naar de exacte locaties en aantallen van de populatie nodig. Dit onderzoek omvat de volgende aspecten:

- Gericht zoeken naar recent gebruikte nesten of nestelende vogels onder de dakpannen van het woonhuis
- Gericht zoeken naar recent gebruikte nesten of nestelende vogels onder het dak van schuur 4.
- Minimaal 2 ronden tussen mei en juli.

Overige werkzaamheden zullen indien mogelijk buiten het broedseizoen uitgevoerd moeten worden. Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen, dat loopt globaal van half maart tot half juli. Dit is echter een globale periode, vogelsoorten die buiten deze periode broeden, zijn ook beschermd. Het verwijderen van de struiken of bomen waarin vogels kunnen nestelen zal dus ruim buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Het afvoeren van groenafval valt hier ook onder.

Vleermuizen

Tijdens de veldonderzoeken zijn geen vleermuizen of sporen van aanwezigheid aangetroffen. Enkele gebouwen zijn mogelijk wel geschikt voor vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar de daadwerkelijke aanwezigheid en gebruik dienen in het nader onderzoek uitgevoerd te worden. Na het eerste bezoek, dat gecombineerd kan worden met onderzoek naar de huismus, kan vastgesteld worden of er daadwerkelijk vleermuizen gebruik maken van de te slopen bebouwing. Indien het geval, dan zijn extra bezoeken volgens het vleermuisprotocol aanbevolen. Indien er na eerste gecombineerde bezoeken geen vleermuizen worden waargenomen, is verder onderzoek niet nodig.

Aandachtspunten

- Voor laag beschermde amfibieën en kleine zoogdieren geldt automatisch vrijstelling en is geen ontheffing nodig. Vanuit deze soortgroepen bekeken is, indien mogelijk, uitvoering van de werkzaamheden in de periode september tot begin november optimaal.
- Indien tijdens de uitvoering nieuwe Tabel 2 of 3 soorten aangetroffen worden, dient contact gezocht te worden met een ecooloog om te bepalen welke maatregelen getroffen dienen te worden, danwel hoe aantoonbaar zorgvuldig te handelen.
- Indien er in een later stadium wel broedende vogels of nesten aangetroffen worden kunnen er aanvullende maatregelen nodig zijn of dienen werkzaamheden opgeschort te worden.

4.7.3 Conclusie

Tijdens het bezoek zijn geen vleermuizen waargenomen. Ten aanzien van de huismus die aanwezig is in het plangebied, is aanvullend onderzoek noodzakelijk om de populatie en broedplaatsen vast te stellen alvorens een omgevingsvergunning voor sloop van de opstallen kan worden aangevraagd.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beoordelingskader

Ter plaatse van het vigerend bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Conform de regels van deze dubbelbestemming is verboden gebouwen te realiseren die groter zijn dan 500 m² of graafwerkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,40 m over een oppervlakte groter dan 500 m². De te realiseren bebouwing blijft onder deze norm. Een Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8.2 Conclusie

De ontwikkeling wordt niet beperkt door het aspect archeologie.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.9.2 Aanwezige bedrijven

Het plangebied ligt in het buitengebied en is omgeven door een aantal erven met de woonbestemming en een drietal erven met een bedrijfs- of agrarische bestemming.

Bedrijven in de omgeving van het plangebied (bron: ruimtelijkplannen.nl)



Knapzaksteeg 38

Dit perceel betreft een palingkwekerij met een grootste afstand van 50 meter, zoals opgenomen in de VNG publicatie bedrijven- en milieuzonering. Het perceel ligt op meer dan 200m ten westen van het plangebied en valt en is daarmee niet van invloed op de planontwikkeling.

Knapzaksteeg 34

Dit perceel betreft een agrarisch bedrijf met een grootste afstand van 100 meter, zoals opgenomen in de VNG publicatie bedrijven- en milieuzonering. Het perceel ligt op meer dan 200m ten zuiden van het plangebied en valt en is daarmee niet van invloed op de planontwikkeling.

Oude Nijkerkerweg 37

Dit perceel betreft een agrarisch bedrijf met een grootste afstand van 100 meter, zoals opgenomen in de VNG publicatie bedrijven- en milieuzonering. Het perceel ligt op ongeveer 200m ten oosten van het plangebied en valt en is daarmee niet van invloed op de planontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

De huidige bestemming van het plangebied is wonen. De planontwikkeling wordt niet beperkt door bedrijvigheid in de omgeving. Het plan is ten aanzien van bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan. Deze regeling is nog niet gepubliceerd.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

4.10.2 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5. Toelichting op de Regels

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstellen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

5.3 Artikelgewijze toelichting

5.3.1 Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, gemeente Putten.

5.3.2 Artikel 3 Wonen

Voor wonen aangewezen gronden zijn geschikt voor woondoeleinden.

Woningen

Dit wijzigingsplan biedt ruimte voor twee woningen. Een woning wordt gebouwd in een bouwvlak. De inhoud van een woning mag maximaal 660 m³ bedragen. Via een afwijkingsbevoegdheid kan de inhoud worden vergroot met maximaal 70 m³ tot een maximum van 730 m³ in verband met gedeeltelijk zelfstandige inwoning. De inhoud kan verder worden vergroot tot 880 m³, indien compensatie plaatsvindt in de vorm van de aanleg van natuur- en/of landschapselementen.

Bijgebouwen

Bij woningen zijn bijgebouwen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 80 m².

Overkapping

In artikel 1 van de regels is de volgende definitie voor 'overkapping' opgenomen: 'een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een voor mensen toegankelijk, overdekt bouwwerk zonder tot het bouwwerk zelf behorende wanden; overkappingen met één of meer tot het bouwwerk zelf behorende wanden worden beschouwd als een (bij)gebouw'. Uit de

definitie is af te leiden dat het een overkapping zelf geen wanden heeft. Wel is het mogelijk dat de overkapping gebruik maakt van de wanden van een ander gebouw. Als een overkapping, bijvoorbeeld in de vorm van een carport, tegen een hoofdgebouw is aangebouwd, dan maakt de overkapping gebruik van de wand van het hoofdgebouw. De overkapping heeft echter zelf geen wand waardoor het voldoet aan de opgenomen definitie.

Aan huis verbonden beroepen of bedrijven

Behalve het eigenlijke wonen is ook toegestaan de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, met dien verstande dat maximaal 60 m² van de oppervlakte van de woning hiervoor mag worden gebruikt.

Bed&breakfast

Een bed&breakfast is toegestaan is middels een afwijkingsbesluit toegestaan in (bedrijfs) woningen. Er zijn onder meer voorwaarden gesteld aan de maximale vloeroppervlakte en dan het gebruik ondergeschikt dient te blijven aan de woonfunctie.

5.3.3 Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

Naast de hiervoor besproken enkelbestemming is er ook zogeheten dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan, te weten 'Waarde - Archeologie 3'.

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die een heel specifiek ruimtelijk belang beogen te beschermen en als het ware over de 'onderliggende' gebiedsbestemming heen liggen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' voegt een gebruiksfunctie aan de betreffende gronden toe en bevat een uitbreiding of juist een beperking van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van de 'onderliggende' gebiedsbestemming(en). De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' heeft als doel de archeologische waarden in het gebied te beschermen. Om deze reden worden er voorwaarden gesteld in welke mate, of onder welke voorwaarden bebouwing wordt toegestaan.

5.3.4 Artikel 5 Anti-dubbelregel

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele bestemmingsplan. Dit zijn onder andere de regels die verplicht zijn gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening, zoals de anti-dubbelregel. Hierin staat opgenomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen.

5.3.5 Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel omvat regels om via een omgevingsvergunning af te wijken van enkele regels in de voorkomende bestemmingen. Deze regels worden opgenomen om meer flexibiliteit in het plan te genereren en kleine afwijkingen van de planregels toch mogelijk te maken. In het regels zijn de volgende afwijkingsregels opgenomen.

5.3.6 Artikel 7 Overgangsrecht

Het plan kent een hoofdstuk met overgangsregel. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

5.3.7 Artikel 8 Slotregel

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald. Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

6. Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voor dit bouwplan en de bestemmingsplanafwijking te maken kosten zijn voor de rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Om deze reden is geen exploitatieraming voor het plan aan deze toelichting toegevoegd.

6.2 Planschade

De voor dit bouwplan en de bestemmingsplanafwijking te maken kosten ten gevolge van eventuele planschade, zijn voor de rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

7.1.1 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 5 februari 2015 tot en met 18 maart 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnen gekomen.