

Gemeente Putten

Wijzigingsplan
Arkemheenseweg 26 (vastgesteld)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Arkemheenseweg 26

Putten

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0273.WPBGArkemheensew26-VA01

projectnummer:
20150887.029

opdrachtleader:

planstatus

datum:
22-09-2017

29-09-2017
12-12-2017

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Beschrijving van de situatie	5
1.3 Planologische juridisch kader	6
Hoofdstuk 2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	7
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten	8
3.1 Ruimtelijke situatie	8
3.2 Milieusituatie	8
3.3 Overige omgevingsaspecten	10
Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling	14
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	15
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5.2 Economische uitvoerbaarheid	15
Bijlagen toelichting	16
Bijlage 1 Digitale Watertoets	17
Regels	18
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	19
Artikel 1 Begrippen	20
Artikel 2 Toepassingsregel	21
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	22
Artikel 3 Agrarisch	22
Artikel 4 Wonen	23
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	24
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	26
Hoofdstuk 4 Slotregel	27
Artikel 8 Slotregel	27
Bijlagen regels	29
Bijlage 1 Te slopen bebouwing Arkemheenseweg 26	30

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', zoals vastgesteld door de raad op 3 juli 2014.

Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer om de agrarische bestemming van het perceel Arkemheenseweg 26 te wijzigen in een woonbestemming, aangezien het agrarische gebruik is beëindigd en voortzetting niet wordt voorzien.

1.2 Beschrijving van de situatie

Het perceel Arkemheenseweg 26 is gelegen in het 'Westelijk Buitengebied' ten westen van de kern Putten in de gemeente Putten. Op het perceel is een pluimveehouderij gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. Dit is in figuur 1 weergegeven. Momenteel zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Een voortzetting van het agrarische gebruik wordt niet voorzien. Daarom wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming zodat de percelen in gebruik kunnen worden genomen door de aanwezige woonfunctie.

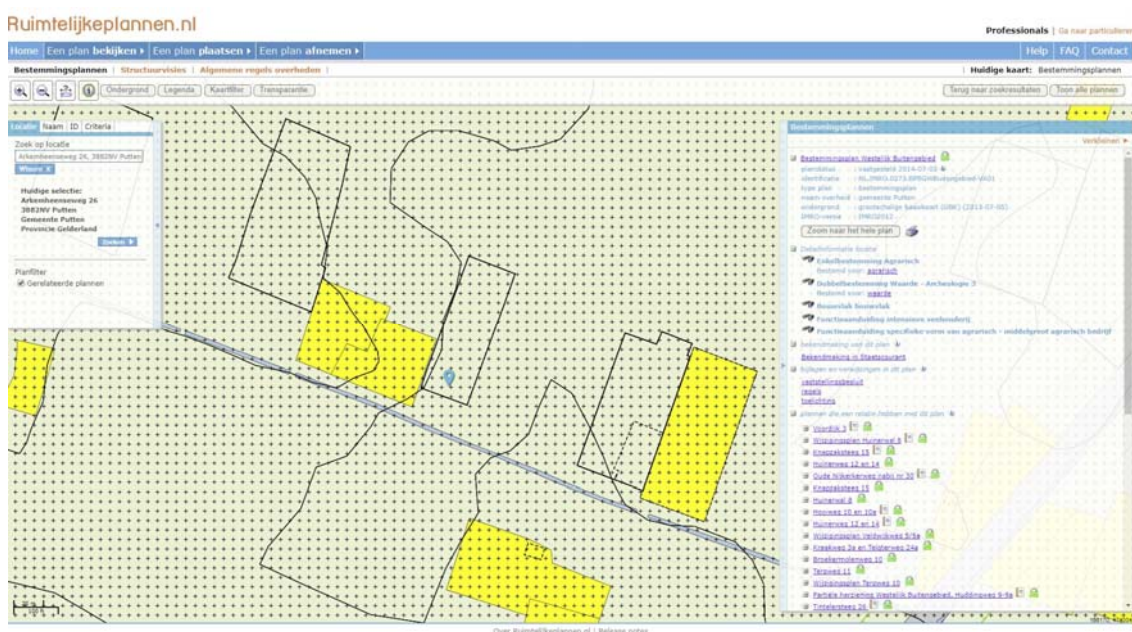


Figuur 1: Huidige situatie Arkemheenseweg 26 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Arkemheenseweg 26 ligt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak gekregen. Naast de agrarische bestemming zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot agrarisch bedrijf' en 'intensieve veehouderij' opgenomen. Op het perceel is naast de huidige bedrijfswoning circa 1.300 m² aan overige bebouwing aanwezig.

Binnen het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Figuur 2 geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op dit moment mag het perceel alleen worden gebruikt voor een middelgroot agrarisch bedrijf en intensieve veehouderij.

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in artikel 34.13 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om bij bedrijfsbeëindiging de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming, al dan niet in combinatie met agrarische nevenactiviteiten. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid ten aanzien van de functieverandering van het agrarische perceel wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.

Hoofdstuk 2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' is opgenomen in artikel 34.13 van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

<i>uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot die woning(en) behorende voormalige bedrijfsruimte(n) mag/mogen worden gebruikt voor wonen</i>	De voormalige bedrijfswoning en de tot de woning behorende voormalige bedrijfsruimte zal particulier bewoond gaan worden. De huidige agrarische bebouwing zal worden gesloopt.
<i>met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen'</i>	Doordat de bestemming 'Wonen' wordt opgenomen, zijn de regels van artikel 19 uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bouwvlak van het perceel Arkemheenseweg 26 omgezet naar een woonbestemming. Hierbij gaat het om de gronden die gelegen zijn binnen het bouwvlak. De aanwezige bedrijfsgebouwen worden op termijn gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en worden omgezet naar een woonbestemming.

Door wijziging naar de bestemming 'Wonen' wordt de voormalige bedrijfswoning aangemerkt als burgerwoning en geschikt voor particulier gebruik. Voor deze woning geldt de normale bestemming 'Wonen' (artikel 19) met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.

In de woonbestemming geldt een bijgebouwenregeling. Hierin staat beschreven dat er bij een woning maximaal 80 m² aan bijgebouwen is toegestaan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat na de sloop van de bedrijfsgebouwen, 300 m² aan bijgebouwen terug wil bouwen. In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is binnen de bestemming 'Wonen' een mogelijkheid opgenomen om grotere oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren dan de toegestane 80 m². Een bijgebouw mag niet groter zijn dan 200 m² waarbij de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 400 m² mag bedragen voor het hele woonperceel. Hiervoor geldt wel een sloop-compensatieregeling. Voor elke 3 m² aan gesloopte gebouwen mag er 2 m² aan nieuwbouw worden teruggebouwd. Alle agrarische schuren worden op termijn gesloopt.

De ruimtelijke gevolgen voor het toekennen van de woonbestemming zijn beperkt. Het wijzigingsplan ziet toe op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Het plan leidt niet tot een groei van het aantal woningen. Alleen de huidige woning wordt in plaats van de bedrijfswoning aangemerkt als burgerwoning. De omvang van het perceel is vergelijkbaar met andere woonpercelen in het 'Westelijk Buitengebied'.

De vervanging van een gestopt agrarisch bedrijf door een woonbestemming komt vaker voor in het 'Westelijk Buitengebied' en zorgt ervoor dat het erf en de gebouwen een voor de toekomst bestendig gebruik krijgen. Na wijziging, geldt voor het woonperceel de standaard bouw- en gebruiksregels voor woningen in het 'Westelijke Buitengebied'.

3.2 Milieusituatie

In de omgeving van Arkemheenseweg 26 zijn enkele (agrarische) bedrijven en woningen gelegen. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de omgeving rond het perceel Arkemheenseweg 26 tot 'rustig buitengebied' gerekend.

In het kader van milieuzonering heeft het perceel te maken met een tweetal (agrarische) bedrijven. Het gaat om de bedrijven aan de Arkemheenseweg nummers 24-24a en 30-30a. Deze bedrijven zijn gelegen ten oosten en westen van het perceel. Naast deze agrarische bedrijven zijn enkele woningen gelegen.

Voor de bedrijven aan de Arkemheenseweg nummers 24-24a en 30-30a gelden vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende richtafstanden:

Adres	Type bedrijf	SBI	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Arkemheenseweg 24-24a	varkens en pluimvee	0146	200	30	50	0
Arkemheenseweg 30-30a	pluimvee (historisch)	0147-1	200	30	50	0

Arkemheenseweg nummers 24-24a en 30-30a (agrarisch bedrijf)

Aan de Arkemheenseweg nummers 24-24a en 30-30a zijn agrarische bedrijven gevestigd. Het betreft een voormalig pluimveebedrijf en een varkens- en pluimveebedrijf. De richtafstanden voor geur zijn voor deze bedrijven 200 meter. Deze afstanden tot aan het bouwvlak van het perceel Arkemheenseweg 26 worden niet gehaald.

Voor Arkemheenseweg 26 geldt dat er sprake is van een situatie waarop artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is. In artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij is het volgende opgenomen:

Artikel 14

1. *Indien een aanvraag om een vergunning is ingediend voor het tijdstip waarop deze wet met betrekking tot zodanige aanvraag in werking treedt, blijft het voor dat tijdstip ten aanzien van zodanige aanvraag geldende recht van toepassing tot het tijdstip waarop de beschikking op de aanvraag onherroepelijk is geworden.*
2. *Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*
 - a. *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,*
 - b. *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en*
 - c. *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,*
ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.
3. *Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.*

Voor het perceel Arkemheenseweg 26 is artikel 14 lid 2 van toepassing. Vanwege het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering (het opgeven van het agrarische gebruik en de bouw mogelijkheden) geldt voor de voormalige bedrijfswoning een beschermingsniveau die niet zwaarder hoeft te worden beschermd dan ten tijde van de actieve veehouderij aan de Arkemheenseweg 26. Voor de omliggende agrarische bedrijven geldt op basis van artikel 14 lid 2 dat een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden vanuit het bouwvlak. Het bouwvlak kan worden aangehouden omdat de afstand geldt vanaf een gevel of emissiepunt van een dierenverblijf en die worden per definitie niet buiten het bouwblok gebouwd.

De afstand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Arkemheenseweg 24 - 24a tot aan de woning op het perceel Arkemheenseweg 26 is circa 85 meter. De invloed van Arkemheenseweg 24 - 24a op de voormalige bedrijfswoning is beperkt.

Voor Arkemheenseweg 30 - 30a is uitgegaan van de planologische mogelijkheden die nog op het perceel liggen. Op het perceel is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' een intensieve veehouderij mogelijk. Op dit moment worden er op het perceel geen agrarische activiteiten uitgevoerd, maar biedt het bestemmingsplan nog wel deze mogelijkheden. Er is voor dit perceel uitgegaan van een worst case scenario. Uitgaande van een actieve veehouderij blijkt dat een afstand van 90 meter voldoende is op grond van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij. De afstand tot de voormalige bedrijfswoning wordt ruimschoots gehaald. De invloed van het agrarisch bedrijf aan de Arkemheenseweg 30 - 30a is relatief beperkt.

Conclusie

Voor geur moet een afstand van 50 meter aangehouden worden tot geurgevoelige objecten op het perceel Arkemheenseweg 26. Artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij vormt hier de basis voor. Voor geur moet gemeten worden vanaf de rand van het bouwvlak tot aan de rand van het bouwvlak van de voormalige bedrijfswoning. Het perceel Arkemheenseweg 24 - 24a is van invloed op het perceel Arkemheenseweg 26. Voor deze locatie aan de Arkemheenseweg 26 betekent dit dat er vanuit de milieuzonering aan de afstandsnormen wordt voldaan.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

De bestaande functie maakt agrarische bedrijvigheid mogelijk, inclusief een bedrijfswoning. In de nieuwe situatie is alleen een burgerwoning aanwezig. Feitelijk is er sprake van een vermindering van de verkeersintensiteit, nu er geen bedrijfsmatig gerelateerd vracht- en personenverkeer zal plaatsvinden van en naar het perceel. Daarnaast verandert de ontsluiting en de parkeersituatie op het perceel niet. De woning beschikt over een eigen inrit en er is voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig.

Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit wijzigingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het Waterschap heeft een positief wateradvies gegeven (geen waterschapsbelang) en verder overleg is niet nodig. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 1.

Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Voor het plangebied is geen sprake van een verdachte locatie.

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming, waarbij de agrarische bebouwing wordt gesloopt. Er is geen sprake van nieuwbouw en de grond wordt niet geroerd. Een bodemonderzoek is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet nodig.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. In het kader van dit wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai en inrichtingslawaai daarom niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

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

Het aantal verkeersbewegingen zal door de nieuwe situatie afnemen. Deze functiewijziging naar wonen valt onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Ecologie

De Wet natuurbescherming kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming (Natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland) en soortenbescherming. Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de of de Habitat- of vogelrichtlijn. De Natura 2000 gebieden Arkemheen en Veluwerandmeren liggen op circa 1,5 tot 2,0 kilometer van het plangebied.

In het kader van soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van belang. Voor de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een woning zal het nodige aan bedrijfsgebouwen op termijn worden gesloopt. Voor de agrarische bebouwing wordt een sloopmelding gedaan. Gezien de ligging en huidige inrichting van het gebied, is op voorhand niet uit te sluiten dat (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen moet worden aangetoond dat er geen (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast.

Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologische Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming. Op het perceel geldt 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Er vinden echter geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen schaden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. De betreffende dubbelbestemming blijft met dit wijzigingsplan in stand.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich

onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De situatie op het perceel Arkemheenseweg 26 verandert niet in de nieuwe situatie. Er vindt alleen een functiewijziging plaats van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben.

Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming 'Agrarisch' (bouwvlak) van het perceel Arkemheenseweg 26 wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen'. Daarbij blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. De overige gronden behouden de bestemming 'Agrarisch'.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en een toepassingsregel waarin wordt aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan is aangepast. De regels uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' zijn dus van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Er wordt geen vooroverleg gevoerd over dit plan, omdat er geen rijks-, provinciale of waterschaps belangen in het geding zijn.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 5 oktober 2017 tot 16 november 2017 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen binnengekomen.

Het wijzigingsplan Arkemheenseweg 26 is ongewijzigd vastgesteld op 12 december 2017.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een 'bouwplan' mogelijk maakt. De grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten. Daarnaast wordt er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Digitale Watertoets

datum 21-9-2017
dossiercode 20170921-10-16062

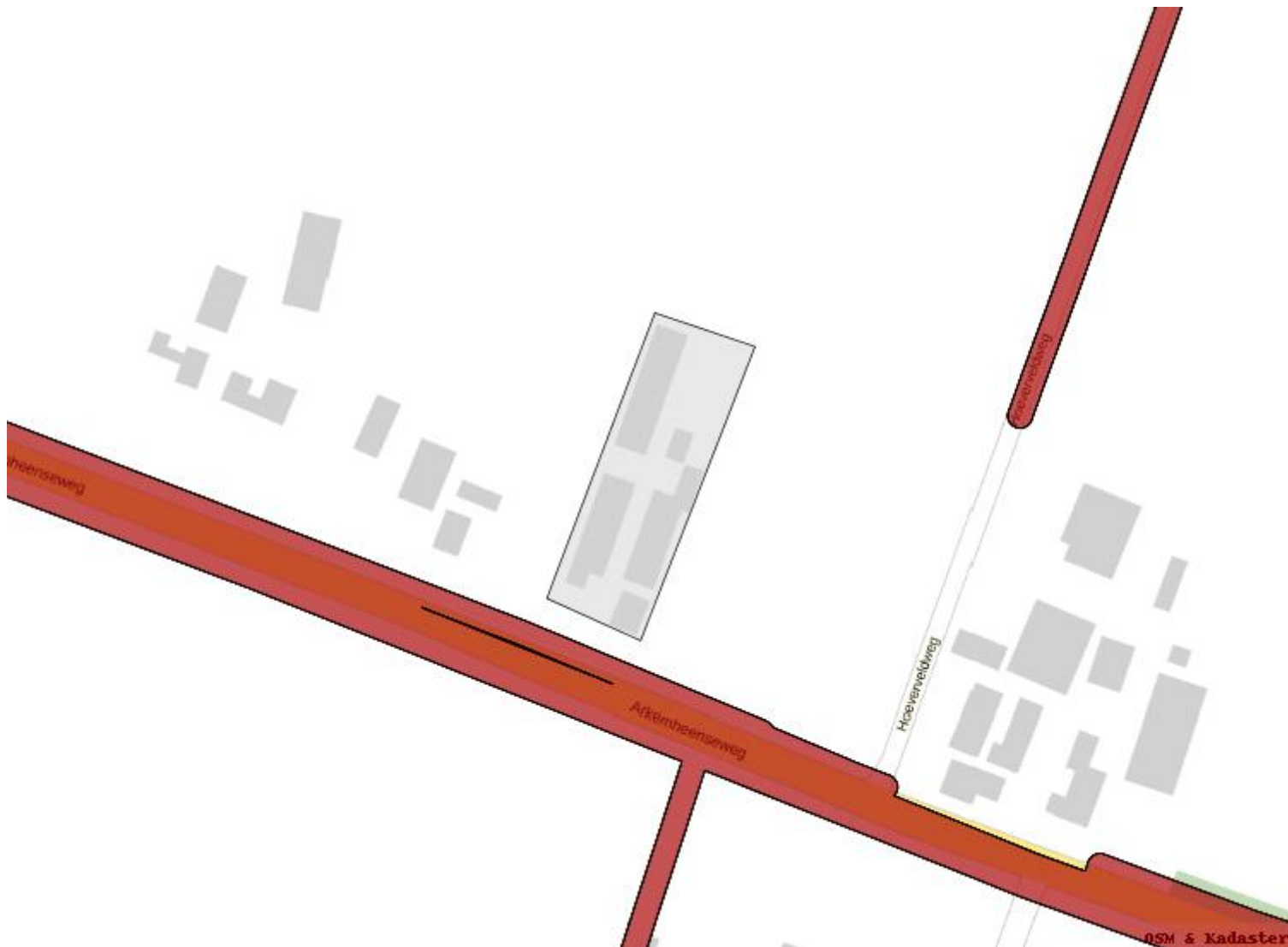
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

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.

Beoordeling

Het plan is, vanuit de waterhuishouding gezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.



{image_mapplangebied}

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055-5272911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055-5272911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe.

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan

het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2014

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Arkemheenseweg 26, met identificatienummer
NL.IMRO.0273.WPBGArkemheensew26-VA01 van de gemeente Putten;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage.

Artikel 2 Toepassingsregel

Dit wijzigingsplan ziet alleen op een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten, zoals vastgesteld op 3 juli 2014.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De regels van de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Wonen

De regels van de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

De regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

De regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Voorwaardelijke verplichting

- Binnen 2 jaar na vaststelling van het wijzigingsplan dient de bebouwing, behoudens de maximaal toegestane oppervlakte van 300 m² binnen de woonbestemming, zoals aangegeven in bijlage 1 te zijn gesloopt.

Hoofdstuk 4 Slotregel**Artikel 8 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het wijzigingsplan Arkemheenseweg 26
van de gemeente Putten.**

Behorende bij het besluit van 12 december 2017.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Te slopen bebouwing Arkemheenseweg 26



Legenda

Plangebied

-  Arkemheenseweg 26
-  te slopen bebouwing

Gemeente Putten
Arkemheenseweg 26

Te slopen bebouwing



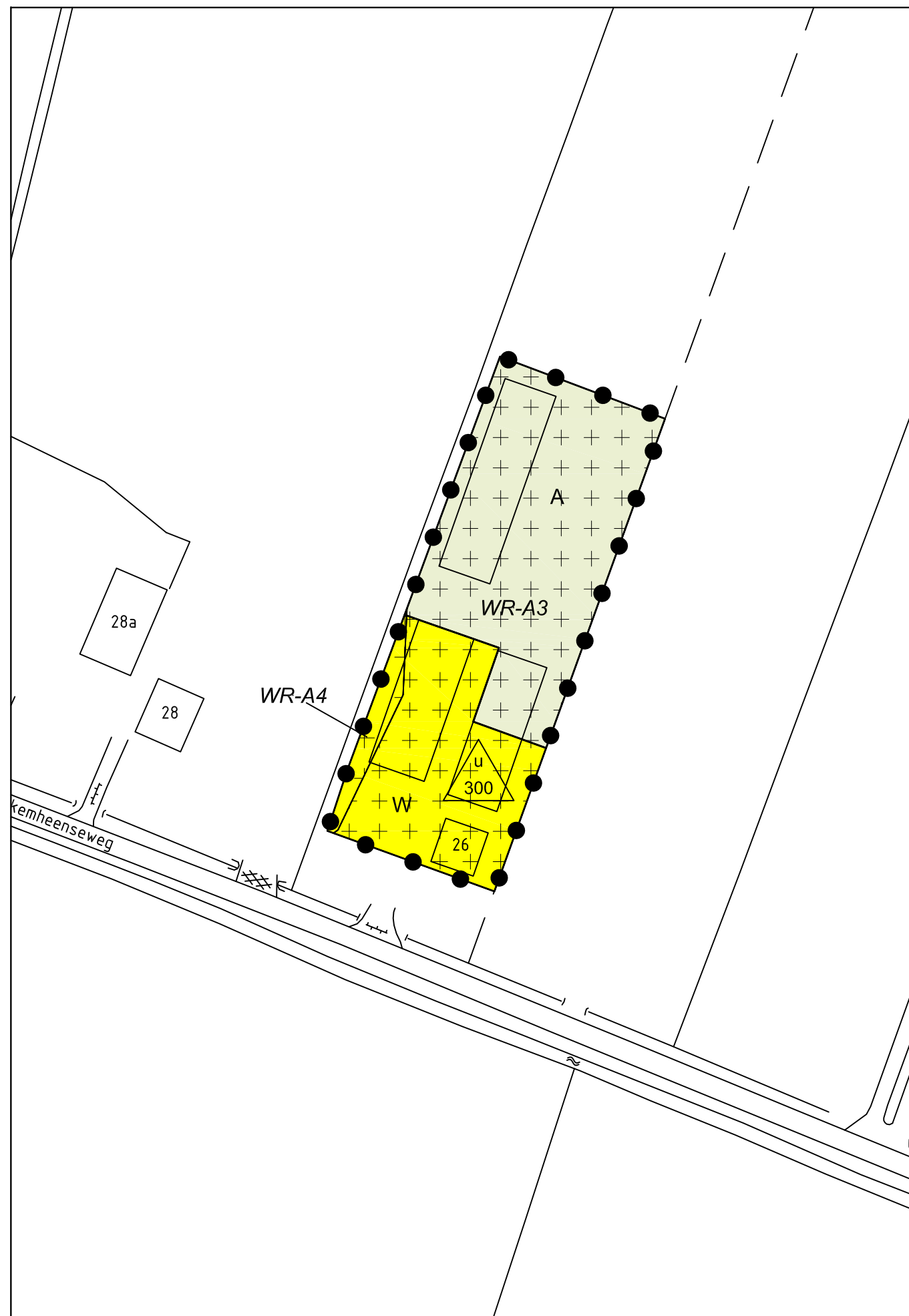
project	20150887_029		
formaat	A3	vastgesteld	12-12-2017
schaal	1:1000	ontwerp	29-09-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	22-09-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGArkemheensew26-VA01		



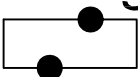
Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

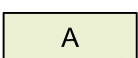
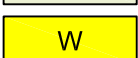
w www.rho.nl
e info@rho.nl



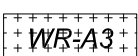
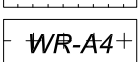
Plangebied

 Arkemheenseweg 26

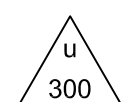
Enkelbestemmingen

 A Agrarisch
 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-A3 Waarde - Archeologie 3
 WR-A4 Waarde - Archeologie 4

Maatvoeringen

 maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)

Gemeente Putten
Arkemheenseweg 26

Wijzigingsplan



project	20150887_029		
formaat	A3	vastgesteld	12-12-2017
schaal	1:1000	ontwerp	29-09-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	22-09-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGArkemheensew26-VA01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl