

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

////////

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Putten

Goorsteeg 8

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.WPBGGoorsteeg8-VA01

projectnummer:

20150887.016

projectleider:

planstatus

datum:

24-03-2017

31-03-2017

27-06-2017

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Goorsteeg 8

Putten

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.WPBGGoorsteeg8-VA01

projectnummer:

20150887.016

opdrachtleider:

planstatus

datum:

24-03-2017

31-03-2017

27-06-2017

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Beschrijving van de situatie	7
1.3	Planologische juridisch kader	8
Hoofdstuk 2	Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	11
3.1	Ruimtelijke situatie	11
3.2	Landschappelijke inpassing	11
3.3	Milieusituatie	12
3.4	Overige omgevingsaspecten	13
Hoofdstuk 4	Planologische juridische regeling	17
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.2	Economische uitvoerbaarheid	19
Bijlagen toelichting		21
Bijlage 1	Digitale Watertoets	23
Regels		27
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	29
Artikel 1	Begrippen	29
Artikel 2	Toepassingsregel	30
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	31
Artikel 3	Agrarisch	31
Artikel 4	Wonen	32
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	33
Hoofdstuk 3	Slotregel	35
Artikel 6	Slotregel	35
Bijlagen regels		37

Bijlage 1	Te slopen bebouwing Goorsteeg 8	39
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	41
Verbeelding		43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

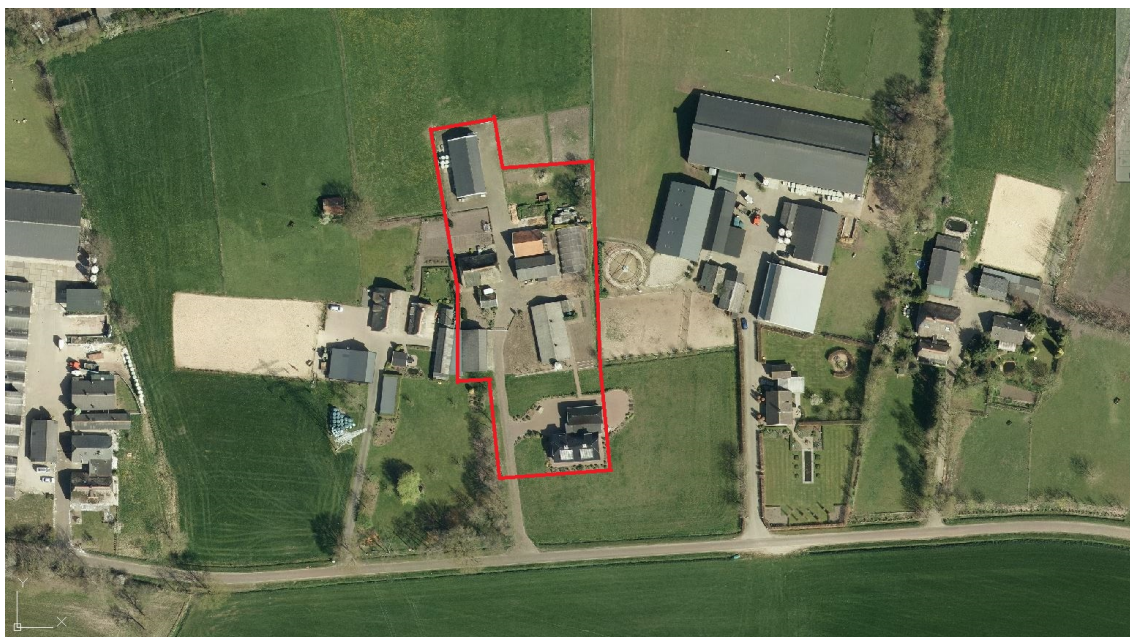
1.1 Aanleiding

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 Goorsteeg 8 te wijzigen in een woonbestemming, aangezien het agrarische gebruik wordt beëindigd en voortzetting niet wordt voorzien.

1.2 Beschrijving van de situatie

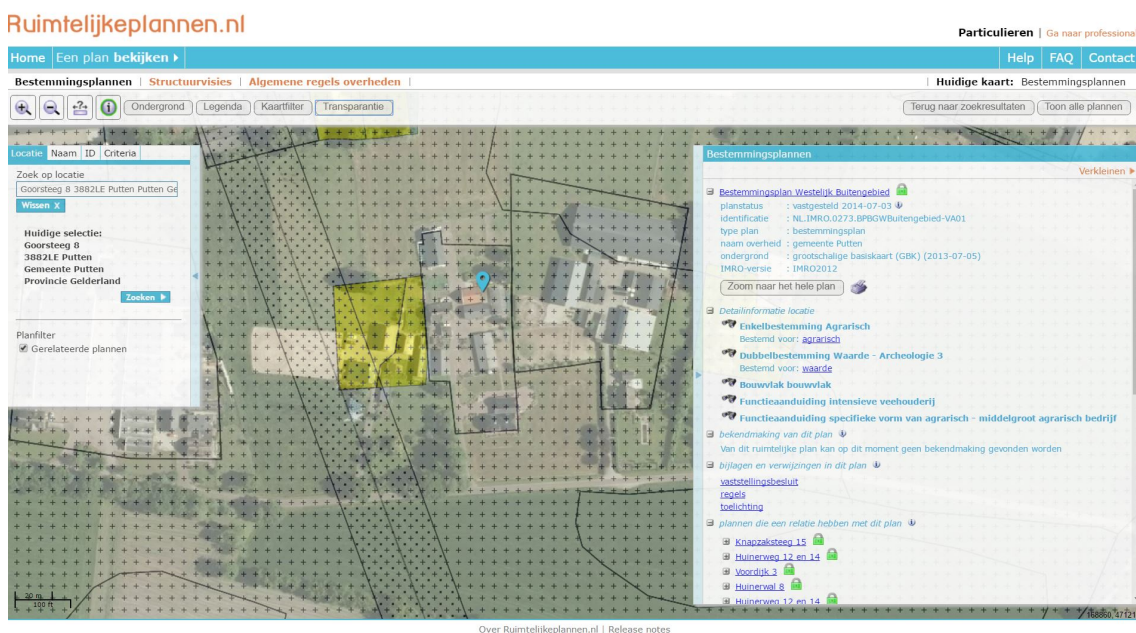
Het perceel Goorsteeg 8 is gelegen in het 'Westelijk Buitengebied' tussen de kernen Putten en Voorthuizen in de gemeente Putten. Op het perceel is een varkenshouderij gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning met inwoning en diverse bedrijfsgebouwen. Dit is in figuur 1 weergegeven. Momenteel zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Een voortzetting van het agrarische gebruik wordt niet voorzien. De eigenaren willen alleen nog hobbymatig enkele paarden en pony's houden en een deel van de huidige bebouwing gebruiken voor de paarden en opslag van werktuigen. 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 Goorsteeg 8 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Goorsteeg 8 ligt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak gekregen. Naast de agrarische bestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot agrarisch bedrijf' en 'intensieve veehouderij' opgenomen. Op het perceel is naast de huidige bedrijfswooning met inwoning, circa 887 m² aan overige bebouwing aanwezig. Binnen het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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 met een invulling als 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 korthedshalve 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. Een deel van 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 Goorsteeg 8 omgezet naar een woonbestemming. Hierbij gaat het om de gronden die gelegen zijn binnen het bouwvlak. Een groot deel van de aanwezige bebouwing wordt op termijn gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt 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. Op het perceel wordt 398 m² aan overige bebouwing gerealiseerd. De extra oppervlakte is binnen de woonbestemming toegestaan. De overige 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 bedrijfswoningen aangemerkt als burgerwoningen. 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 Landschappelijke inpassing

Voor de nieuwe situatie is een landschappelijke inpassing opgesteld. Aan de noordzijde van het perceel blijven de bestaande bomen behouden. Langs de oostzijde van het perceel worden knotbomen geplant. Deze bomen worden ruime afstand van elkaar geplant om de openheid van het gebied te behouden. De twee bestaande eiken blijven staan. Ten oosten van de nieuw te bouwen schuur worden vier knotbomen geplant. Ten noorden van de nieuwe schuur wordt een struweelhaag aangelegd. De twee bestaande bomen bij de struweelhaag blijven behouden. Op het erf wordt een boomgaard aangelegd. De bomen bestaan uit hoogstamfruitbomen. In totaal worden 7 nieuwe fruitbomen toegevoegd aan de twee fruitbomen die er al staan. Op de erfscheiding met Goorsteeg 10-12 wordt een haag aangeplant.



Figuur 3: Landschappelijke inpassing (stichting Landschapsbeheer Gelderland februari 2017)

3.3 Milieusituatie

In de omgeving van Goorsteeg 8 zijn enkele agrarische bedrijven en woningen gelegen. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het perceel Goorsteeg 8 tot '*gemengd gebied*' worden gerekend. In het geval van een omgevingstype '*gemengd gebied*' kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd.

Goorsteeg 6, 14 en 16, Blarinckhorsterweg 7 en 9 en Knapzaksteeg 11

Aan de Goorsteeg 6, 14 en 16, Blarinckhorsterweg 7 en 9 en Knapzaksteeg 11 zijn agrarische bedrijven gevestigd. De agrarisch bedrijven aan de Goorsteeg 14 en 16, Blarinckhorsterweg 7 en 9 en Knapzaksteeg 11 liggen met uitzondering van het agrarische bedrijf aan de Goorsteeg 6, op meer dan 50 meter van het perceel. In de VNG-publicatie geldt voor deze bedrijven (houden en fokken van vee) een richtafstand van 100 meter (milieucategorie 3.2). Binnen het omgevingstype '*gemengd gebied*' geldt hier een richtafstand van 50 meter. Daarnaast is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Hierin staat vermeld dat de afstand tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter moet bedragen.

Het agrarische bedrijf aan de Goorsteeg 6 heeft een richtafstand van 50 meter (*gemengd gebied*). Gezien de afstand tot de woning circa 25 meter is (gerekend tot het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Goorsteeg 8) wordt de richtafstand van 50 meter niet gehaald.

De woonbestemming (de woningen bij de voormalige veehouderij) wordt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gezien als 'voormalige agrarische bedrijfswoningen'. Op grond daarvan hoeven deze woningen niet zwaarder beschermd te worden dan ten tijde van de actieve veehouderij aan de Goorsteeg 8. Feitelijk gezien wijzigt de functie wonen niet. De bestaande bedrijfswoning wordt niet vervangen door nieuwbouw. De bestaande afstand tot het agrarische bedrijf blijft gelijk.

Voor deze locatie aan de Goorsteeg 8 betekent dit dat er vanuit de milieuzonering aan de afstandsnormen worden voldaan en de woningen op deze locatie, vanuit het oogpunt van milieu, inpasbaar zijn.

3.4 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

De bestaande functie maakt agrarische bedrijvigheid mogelijk, inclusief één bedrijfswoning. In de nieuwe situatie is alleen de 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 de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming, waarbij een deel van 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 wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie 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 betekende 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. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt 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 slooemelding 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. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologische Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming. Op het perceel geldt 'Waarde - Archeologie 3', waaruit volgt dat er een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm -Mv. Omdat de ingrepen kleiner zijn dan de gestelde criteria (bouwen van een bijgebouw van 150 m²) is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. 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 Goorsteeg 8 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' (bouwwlak) van het perceel Goorsteeg 8 wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen'. Daarbij blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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 wijzigingsplan heeft van 13 april tot 25 mei 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het wijzigingsplan is op 27 juni 2017 vastgesteld.

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 22-3-2017
dossiercode 20170322-10-14881

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 Goorsteeg 8, met identificatienummer NLIMRO.0273.WPBGGoorsteeg8-VA01 van de gemeente Putten;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

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, met dien verstande dat:

4.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient de bebouwing, zoals aangegeven in bijlage 1 te zijn gesloopt.
- b. binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan de woning landschappelijk zijn ingepast overeenkomstig de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2.

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.

Hoofdstuk 3 Slotregel

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het wijzigingsplan Goorsteeg 8
van de gemeente Putten.**

Behorende bij het besluit van 27 juni 2017.

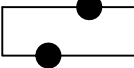
Bijlagen regels

Bijlage 1 Te slopen bebouwing Goorsteeg 8



Legenda

Plangebied

-  Goorsteeg 8
-  te slopen bebouwing

Gemeente Putten
Goorsteeg 8

Te slopen bebouwing



project	20150887_016		
formaat	A3	vastgesteld	27-06-2017
schaal	1:1000	ontwerp	31-03-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	24-03-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGGoorsteeg8-VA01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing



Bijlage 1: Inrichtingsplan

voor akkoord de gemeente:

datum.....

voor akkoord Fam Simon

datum.....

-  aan te planten knotboom
-  aan te planten fruitboom
-  aan te planten boom
-  bestaande boom
-  bestaand groen
-  aan te leggen groen
-  weidegrond
-  verharding
-  nieuwe schuur

Landschappelijke inpassing Goorsteeg 8

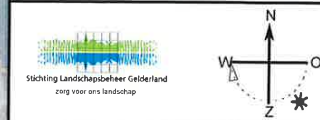


0 20 30 40 50 m

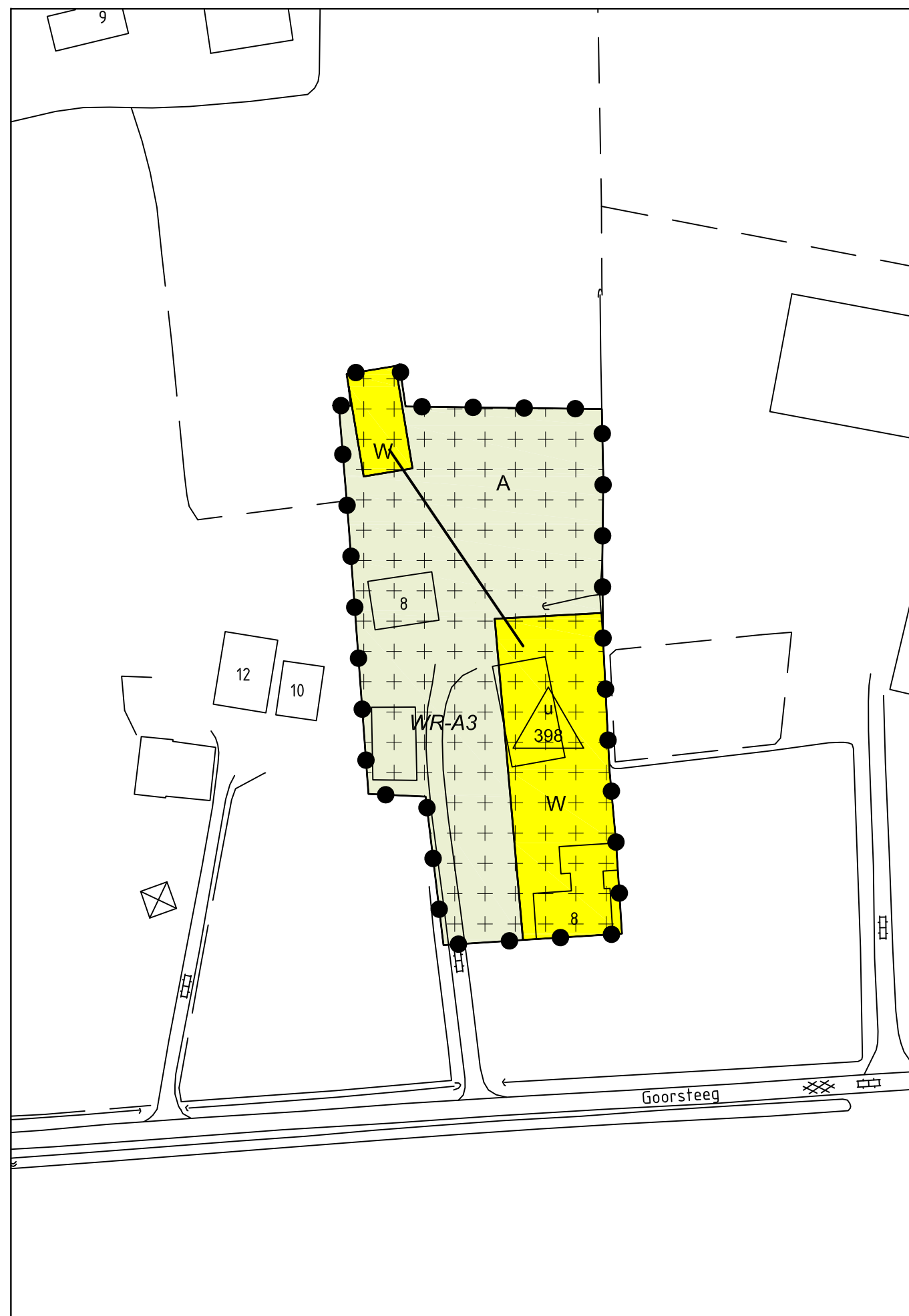
Schaal : 1:500

Project : Landschappelijke Inpassing
Deelnemernr : PA299SIMON
Naam : Fam Simon
Adres : Goorsteeg 8
PC, Plaats : 3882 LE Puffen

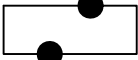
Opsteller Plan: E. Timmerman
Datum : Februari 2017
Versie : concept



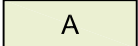
Verbeelding



Plangebied

 Goorsteeg 8

Enkelbestemmingen

 Agrarisch
 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 3

Maatvoeringen

 maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)

Figuren

 relatie

Gemeente Putten

Goorsteeg 8

Wijzigingsplan



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

project	20150887_016		
formaat	A3	vastgesteld	27-06-2017
schaal	1:1000	ontwerp	31-03-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	24-03-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGGoorsteeg8-VA01		