RUIMTE
REGIE
RESULTAAT

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Putten

Hooiweg 10 En 10a

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.WPBGHooiweg10en10a-ON01

projectnummer:

20150887.009

projectleider:

planstatus

datum:	status:
24-02-2017	concept voorontwerp
21-03-2017	ontwerp

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2008

aangesloten bij NL UP INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Hooiweg 10 en 10a

Putten

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.WPBGHooiweg10en10a-ON01

projectnummer:

20150887.009

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
24-02-2017	concept voorontwerp
21-03-2017	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**	**13**
3.1	Ruimtelijke situatie	13
3.2	Milieusituatie	13
3.3	Overige omgevingsaspecten	14
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 2	33
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	34
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**35**
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	35
Hoofdstuk 4	**Slotregel**	**37**
Artikel 8	Slotregel	37

Bijlagen regels 39

Bijlage 1 Te slopen bebouwing Hooiweg 10 en 10a 41

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 Hooiweg 10 en 10a te wijzigen in een woonbestemming met de mogelijkheid voor een extra woonbestemming, aangezien het agrarische gebruik is beëindigd en voortzetting niet wordt voorzien.

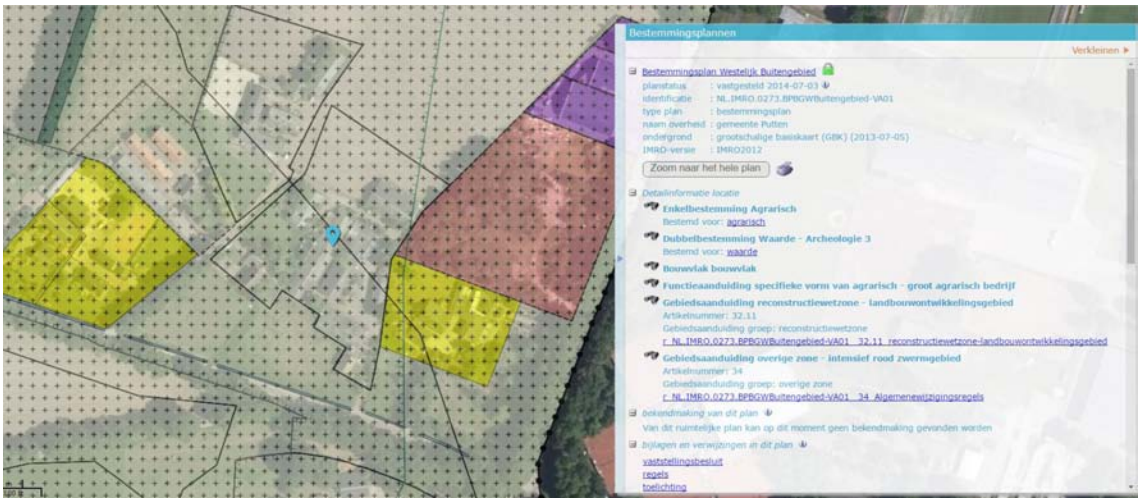
1.2 Beschrijving van de situatie

Het perceel Hooiweg 10 en 10a is gelegen in het 'Westelijk Buitengebied' ten zuiden van de kern Putten in de gemeente Putten. Op het perceel is een melkvee- en varkenshouderij gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit twee bedrijfswoningen 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 woonfuncties.

Figuur 1: Huidige situatie Hooiweg 10 en 10a (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Hooiweg 10 en 10a 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 - groot agrarisch bedrijf' opgenomen. Op het perceel is naast de twee huidige bedrijfswoningen circa 2.253 m² aan overige bebouwing aanwezig.
Binnen het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - intensief rood zwermgebied'. 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 groot agrarisch bedrijf.
In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in artikel 34.16 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om bij bedrijfsbeëindiging de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming met de mogelijkheid om een extra woonbestemming te creëren. 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 34.16 van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

de wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging.	Het agrarische bedrijf aan de Hooiweg 10 en 10a is beëindigd. Een voortzetting van het agrarische gebruik wordt niet voorzien.
indien het betreft een bedrijfslocatie gelegen binnen de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangegeven gronden, zijn de woning en de wooneenheden uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat de woning of wooneenheden geen enkele belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven.	De bedrijfslocatie is gelegen binnen het gebied ter plaatse van '*reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied*'. In hoofdstuk 3.2 van dit wijzigingsplan wordt hier nader op ingegaan.
de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder dienen in acht te worden genomen.	Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid van hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die geluidhinder kunnen veroorzaken een geluidzone. Het betreft twee bestaande bedrijfswoningen die (planologisch) worden omgezet naar een burgerwoning. De situatie van de woningen wordt niet gewijzigd. Ook worden er geen geluidsgevoelige functies toegevoegd.

de wijziging is mogelijk indien alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt overeenkomstig de tabel en onder de volgende voorwaarden ***Minimaal te slopen fysiek legale bebouwing*** ***Maximale inhoud woongebouw*** *minimaal 1.000 m²* *660 m³* *minimaal 2.000 m²* *880 m³ (twee-aaneen)* *minimaal 3.000 m²* *2x660 m³* *1, indien ombouw van bestaande bebouwing naar wooneenheden niet mogelijk is, mogen maximaal twee (geschakelde) woongebouwen worden gebouwd;* *2, in geval van intensieve veehouderij in het op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangegeven gebied wordt de in de tabel vermelde oppervlakte aan minimaal te slopen bebouwing met 20% verlaagd;* *3, het samenvoegen van de sloopoppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om tot de ingevolge de tabel vereiste oppervlakte te komen, mits op deze locaties tegelijkertijd alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt en van deze locaties in één en dezelfde wijzigingsprocedure de (agrarische) bedrijfsfunctie wordt verwijderd;*	Een groot deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt op termijn gesloopt. In totaal wordt er circa 2.183 m² aan bebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning (Hooiweg 10a) blijft behouden. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Er mag volgens de slooptabel bij minimaal 2.000 m² te slopen bebouwing een maximale inhoud woongebouw van 880 m³ worden gerealiseerd. Voor dit plan wordt deze voorwaarde gekoppeld aan het omzetten van de bestaande tweede bedrijfswoning naar een burgerwoning. De tweede bedrijfswoning (Hooiweg 10) wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'.
de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening	De bebouwing is niet aangemerkt als karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol.
voor de berekening van de benodigde sloopmeters geldt dat niet vergunde gebouwen van voor 1 januari 1993 kunnen worden meegeteld tot maximaal het bouwrecht van 1 woning	Op het perceel zijn geen gebouwen aanwezig die niet volgens vergunning zijn gebouwd. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het plangebied.
aangetoond dient te worden dat de extra woning of de wooneenheden passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering	Het gemeentelijk woningbouwprogramma is niet van toepassing op deze ontwikkeling. Er vindt alleen een wijziging plaats van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd.
met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen'	Doordat de bestemming 'Wonen' wordt opgenomen, zijn de regels van artikel 19 uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van overeenkomstige toepassing.
de extra woning dient binnen het (voormalig) agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd, of ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - intensief rood zwermgebied' en 'overige zone - extensief rood zwermgebied'	De woonbestemming wordt binnen het voormalige agrarische bouwvlak en binnen het gebied 'overige zone - intensief rood zwermgebied' gerealiseerd.

de inhoud van de extra woning dan wel van een wooneenheid mag niet meer bedragen dan 660 m³	Met het omzetten van tweede bedrijfswoning tot burgerwoning wordt de bestaande situatie planologisch aangepast. In de bestemming 'Wonen' mag een woning een maximale inhoud hebben van 660 m³. Dit sluit aan op de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.
de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt per nieuw te bouwen woning c.q. wooneenheid maximaal 80 m²	Door de sloop van de gebouwen wordt met de transformatie aangesloten op de regeling voor bijgebouwen uit het vigerende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. Bij de bestaande bedrijfswoning (Hooiweg 10a) wordt een bijgebouw van 150 m² gerealiseerd. Op basis van de bestemming 'Wonen' is de extra oppervlakte toegestaan.
de extra woning dient goed in het landschap te worden ingepast	Het gaat hier om de transformatie van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. Er wordt geen nieuwbouw gepleegd waardoor geen landschappelijke inpassing nodig is.
de oppervlakte van het woonperceel (bebouwing met bijbehorend erf) mag niet meer bedragen dan 1.500 m²	De oppervlakte van de woonpercelen wordt in de nieuwe situatie niet groter dan 1.500 m². Het perceel waar de bedrijfswoning (Hooiweg 10a) is gelegen krijgt een oppervlakte van circa 1.451 m² en het perceel waar de tweede bedrijfswoning (Hooiweg 10) is gelegen krijgt een oppervlakte van circa 1.462 m².
eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied	De overige gronden die niet gewijzigd worden naar 'Wonen' blijven beschikbaar voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bouwvlak van het perceel Hooiweg 10 en 10a omgezet naar een woonbestemming. Hierbij gaat het om de gronden die gelegen zijn binnen het bouwvlak en binnen het gebied 'overige zone - intensief rood zwermgebied. Een groot deel van de aanwezige bebouwing wordt op termijn gesloopt. De twee bestaande bedrijfswoningen (Hooiweg 10 en 10a) blijven behouden en worden omgezet naar een woonbestemming.

Door wijziging naar de bestemming 'Wonen' wordt de voormalige bedrijfswoning (Hooiweg 10a) 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 150 m² aan overige bebouwing gerealiseerd. De extra oppervlakte is binnen de woonbestemming toegestaan. De overige agrarische schuren worden op termijn gesloopt.

De tweede bedrijfswoning (Hooiweg 10) die gelegen is op het perceel wordt in de nieuwe situatie bestemd als burgerwoning. Voor deze woning geldt ook de normale bestemming 'Wonen' (artikel 19) met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. De situatie van de tweede bedrijfswoning verandert niet. Bij deze woning is op basis van de bestemming 'Wonen', 80 m² aan bijgebouwen toegestaan.

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 woningen worden 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 Milieusituatie

In de omgeving van Hooiweg 10 en 10a zijn enkele (agrarische) bedrijven en woningen gelegen. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het perceel Hooiweg 10 en 10a 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.

Hooiweg 12, 14 en 16 en Roosendaalseweg 168
Aan de Hooiweg 12, 14 en 16 en Roosendaalseweg 168 zijn agrarische bedrijven gevestigd. Het agrarisch bedrijf aan de Roosendaalseweg 168 ligt met uitzondering van de agrarische bedrijven aan de Hooiweg 12, 14 en 16, 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.

De agrarische bedrijven aan de Hooiweg 12, 14 en 16 hebben 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 Hooiweg 12, 14 en 16) 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 Hooiweg 10 en 10a. Feitelijk gezien wijzigt de functie wonen niet. De twee bestaande bedrijfswoningen worden niet vervangen door nieuwbouw. De bestaande afstand tot het agrarische bedrijf blijft gelijk.

Roosendaalseweg 162, 162 a-d
Verder zijn aan de Roosendaalseweg 162, 162 a-d verschillende bedrijven gevestigd. Het betreft hier onder andere een transportbedrijf, dierenkliniek en een dakdekkersbedrijf. Deze bedrijven komen niet specifiek voor in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Algemeen geldt voor lichte bedrijvigheid een richtafstand van 10 meter en 0 meter binnen een gemengd omgevingstype. De afstand van de bedrijven tot aan de woningen bedraagt circa 160 meter en vallen dus buiten de milieuzone van deze bedrijven.

Roosendaalseweg 164
Op het perceel Roosendaalseweg 164 is een tuincentrum gevestigd. Een tuincentrum heeft heeft op grond van de VNG publicatie een milieuzone van categorie 2. De richtafstand van dit bedrijf tot een gevoelig object is 10 meter (omgevingstype 'gemengd gebied'). De afstand van het tuincentrum tot aan de woningen bedraagt circa 55 meter en valt dus buiten de milieuzone van dit bedrijf.

Voor deze locatie aan de Hooiweg 10 en 10a 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.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie
De bestaande functie maakt agrarische bedrijvigheid mogelijk, inclusief twee bedrijfswoningen. In de nieuwe situatie zijn alleen de burgerwoningen 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 woningen beschikken over een eigen inrit en er is voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig.

Water
Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Valei 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 twee bestaande bedrijfswoningen 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 twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden 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 twee woningen 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 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. 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 Hooiweg 10 en 10a verandert niet in de nieuwe situatie. Er vindt alleen een functiewijziging plaats van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. 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 Hooiweg 10 en 10a wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen'. Daarbij blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en '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.

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 21-2-2017
dossiercode 20170221-10-14690

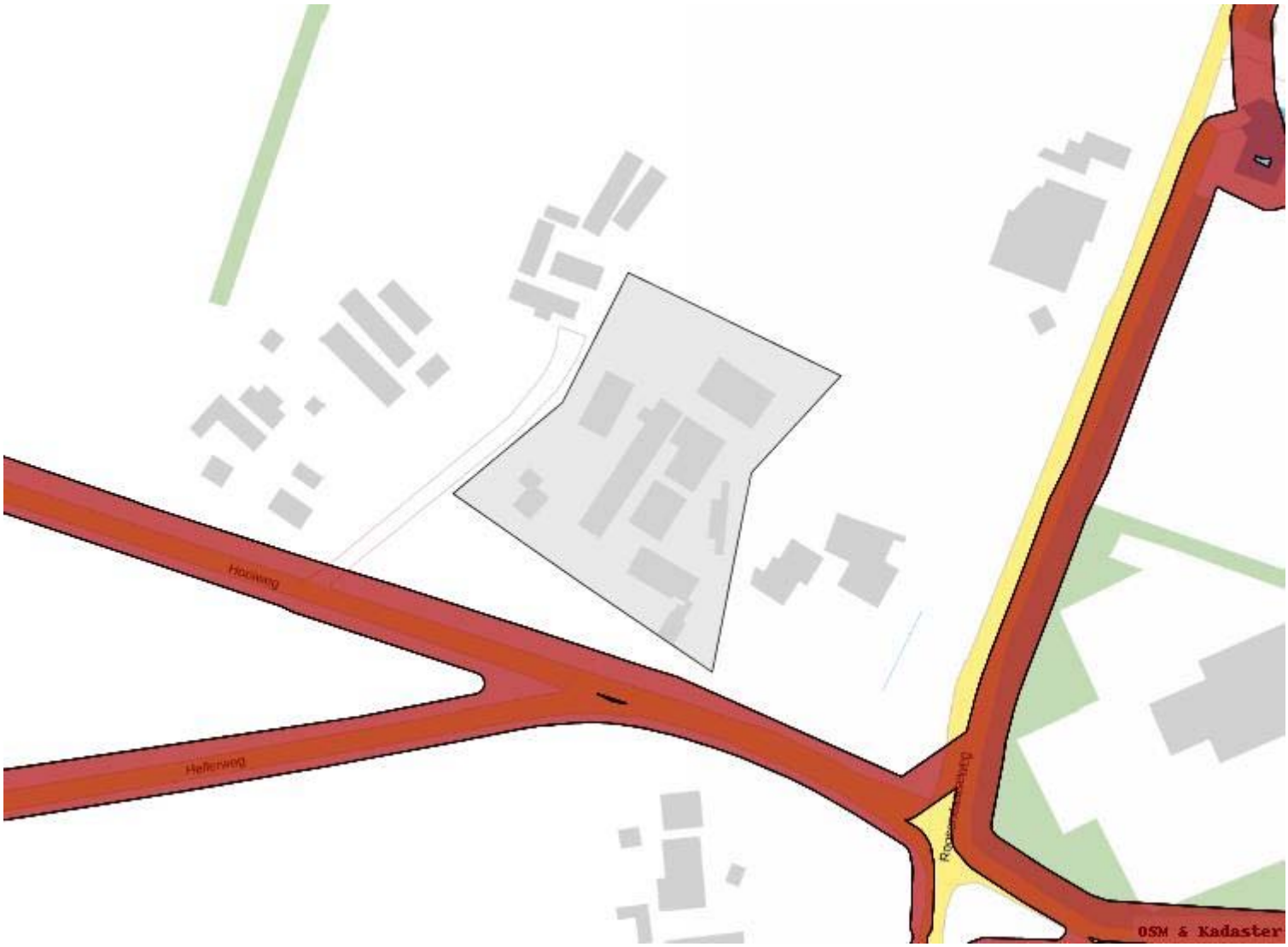
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

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 bezien, 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 Hooiweg 10 en 10a, met identificatienummer NL.IMRO.0273.WPBGHooiweg10en10a-ON01 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, met dien verstande dat:

4.1 Voorwaardelijke verplichting

a. binnen 2 jaar na vaststelling van het wijzigingsplan dient de bebouwing, zoals aangegeven in bijlage 1 te zijn gesloopt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

De regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 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 Algemene regels

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 overige zone - intensief rood zwermgebied

De regels van de gebiedsaanduiding 'overige zone - intensief rood zwermgebied' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

7.2 reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

De regels van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Slotregel

Artikel 8 Slotregel

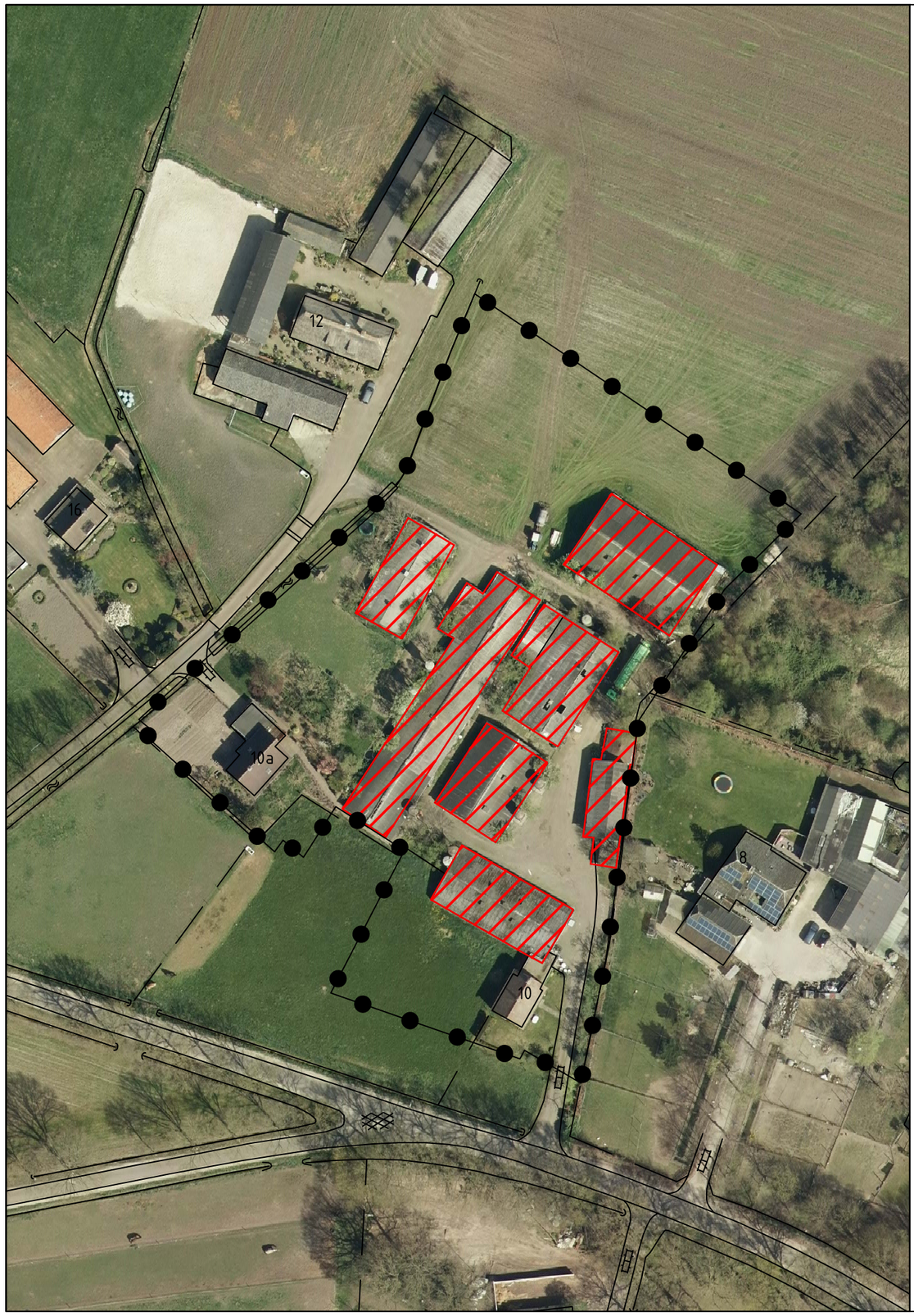
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Hooiweg 10 en 10a van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van

Bijlagen regels

Bijlage 1 Te slopen bebouwing Hooiweg 10 en 10a



Legenda

Plangebied

Hooiweg 10 en 10a

te slopen bebouwing

Gemeente Putten

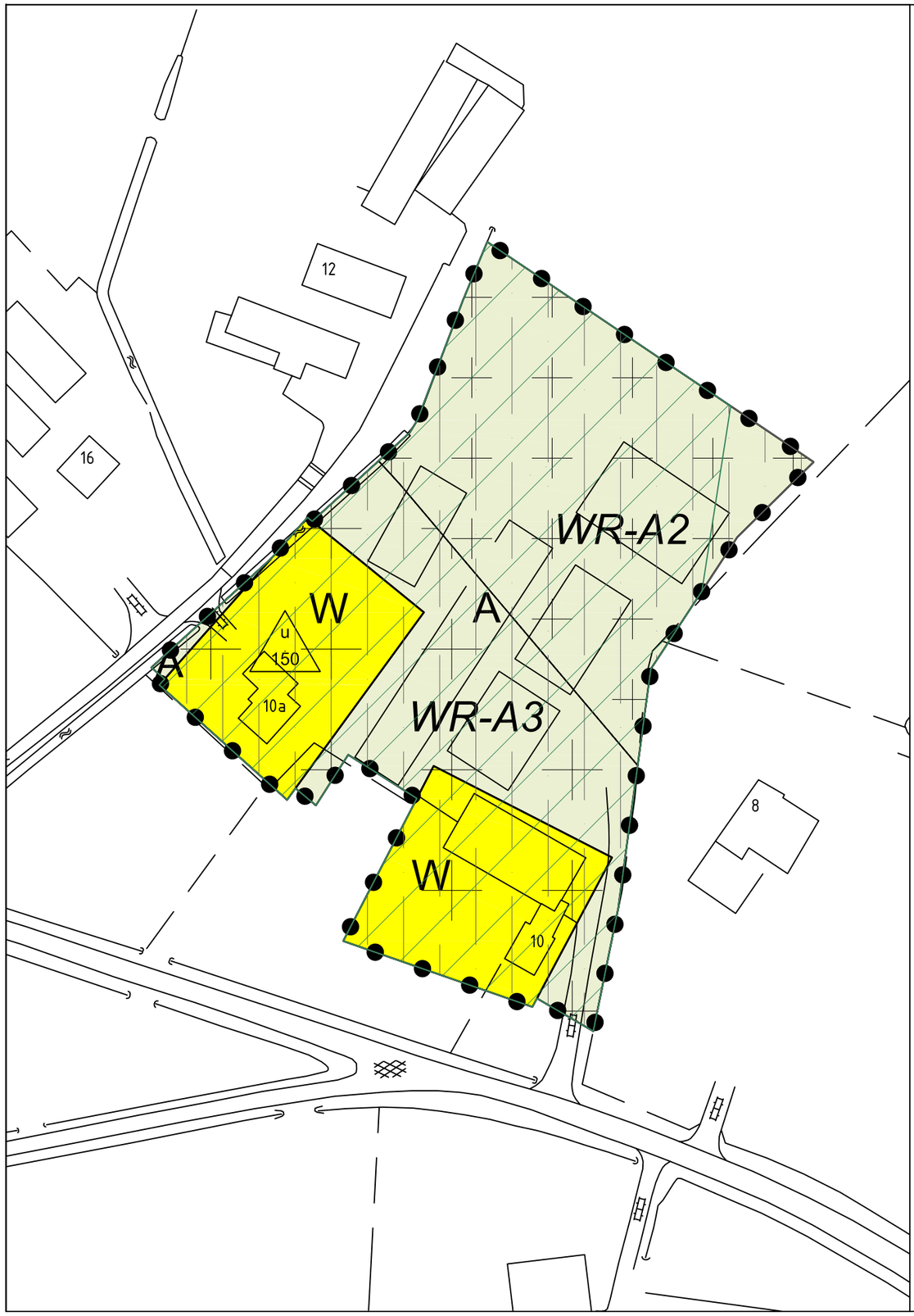
Hooiweg 10 en 10a

Te slopen bebouwing

N

project	20150887_009		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	21-03-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	24-02-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGHooiweg10en10a-ON02		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl



Plangebied

Hooiweg 10 en 10a

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

overige zone - intensief rood zwermgebied

reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Maatvoeringen

u 150 — maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)

Gemeente Putten

Hooiweg 10 en 10a

Wijzigingsplan

N

project	20150887_9		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	21-03-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	24-02-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGHooiweg10en10a-ON01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl