

Gemeente Putten

Wijzigingsplan Huddingweg 14-16
(ontwerp)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Huddingweg 14-16

Putten

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0273.WPBGHuddingweg1416-ON01

projectnummer:
20150887.043

opdrachtleader:

planstatus

datum:
05-07-2018

10-07-2018

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
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	8
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten	10
3.1 Ruimtelijke situatie	10
3.2 Landschappelijke inpassing	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Milieuzonering	13
4.2 Archeologie	14
4.3 Cultuurhistorie	14
4.4 Bodem	14
4.5 Verkeer en parkeren	15
4.6 Water	15
4.7 Geluid	16
4.8 Luchtkwaliteit	17
4.9 Ecologie	17
4.10 Externe veiligheid	19
4.11 Kabels en leidingen	22
4.12 Vormvrije mer-beoordeling	23
Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling	24
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	25
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2 Economische uitvoerbaarheid	25
Bijlagen toelichting	26
Bijlage 1 Watertoets	27
Regels	28
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	29
Artikel 1 Begrippen	29
Artikel 2 Toepassingsregel	30
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	31
Artikel 3 Agrarisch	31
Artikel 4 Natuur	32
Artikel 5 Wonen	33
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	34
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	35

Hoofdstuk 3	Algemene regels	36
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	36
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 10	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	Slotregel	39
Artikel 11	Slotregel	39
Bijlagen regels		40
Bijlage 1	Sloopkaart Huddingweg 14-16	41
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	42

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 en hervastgesteld op 12 mei 2016.

Bij de gemeente Putten is door de initiatiefnemer een verzoek ingediend om de bestemming van het perceel Huddingweg 14-16 ter wijzigen in een woonbestemming. Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer. De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de twee bestaande bedrijfswoningen en het bestaande kantoor om te zetten naar reguliere woningen. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen en de aankoop van extra sloopmeters kan de initiatiefnemer een extra woning realiseren op het perceel. In totaal worden met dit wijzigingsplan vier reguliere woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Beschrijving van de situatie

Het perceel Huddingweg 14-16 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Putten, in het gebied Gerven, tussen de kernen Putten en Voorthuizen. Het perceel is omgeven door agrarische gronden, bospercelen en houtsingels. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen, een kantoorgebouw en enkele bedrijfshallen aanwezig. Het perceel is – inclusief weilanden - circa 5 hectare groot. De bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare. Er is op het perceel circa 3.200 m² aan bebouwing aanwezig.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het aanwezige bedrijf op het perceel is beëindigd. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, ervoor gekozen om het bedrijfsp perceel te transformeren tot een woonperceel voor maximaal vier woningen. In figuur 1 is deze huidige situatie weergegeven.

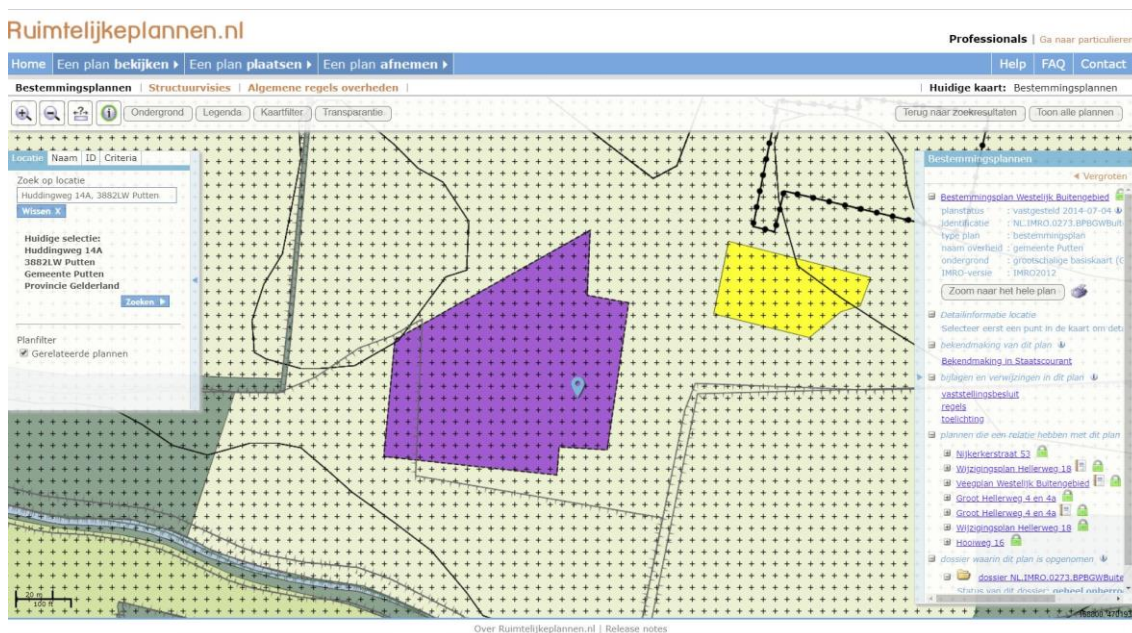


Figuur 1: Huidige situatie Huddingweg 14-16 (Luchtfoto PDOK 2017)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Huddingweg 14-16 ligt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming 'Bedrijf' van toepassing, met een nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag, kantoor en handel en reparatie van machines'. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen, een kantoor en bedrijfsgebouwen aanwezig. Op grond van het bestemmingsplan mag 2.726 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Daarnaast is buitenopslag aanwezig en toegestaan (binnen de bedrijfsbestemming).

Op het perceel zijn ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Daarnaast geldt voor het westelijke gedeelte (achter de bedrijfsgebouwen) van het perceel ook de gebiedsaanduiding 'overige zone - ehs natuur'. Figuur 2 geeft een uitsnede weer van het geldende bestemmingsplan.



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

Op dit moment mag het perceel alleen worden gebruikt voor een bedrijf ten behoeve van de handel en reparatie van machines, opslag en een kantoor.

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in artikel 34.16 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om bij bedrijfsbeëindiging van een niet-agrarisch bedrijf de bestemming te wijzigen in een woonbestemming met de mogelijkheid voor de bouw van een extra woning/wooneenheden. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden. In hoofdstuk 2 zijn deze voorwaarden opgenomen en 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 voor de bouw van een extra woning/wooneenheden na bedrijfsbeëindiging is opgenomen in artikel 34.16 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

<i>De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging.</i>	Het niet-agrarische bedrijf aan de Huddingweg 14-16 is beëindigd. Een voortzetting daarvan wordt niet voorzien.																
<i>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.</i>	De bedrijfslocatie is niet gelegen binnen het gebied ter plaatse van 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het plangebied.																
<i>De bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder dienen in acht te worden genomen.</i>	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. Met een geluidsonderzoek kan worden aangetoond dat de ontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar is en of er maatregelen getroffen moeten worden. In paragraaf 4.7 onder 'Geluid' wordt dit nader toegelicht.																
<i>De wijziging is mogelijk indien alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt overeenkomstig de tabel en onder de volgende voorwaarden</i> <table> <tr> <td>Minimaal te slopen</td><td>Maximale inhoud</td></tr> <tr> <td>fysiek legale bebouwing</td><td>woongebouw</td></tr> <tr> <td>minimaal 1.000 m²</td><td>660 m³</td></tr> <tr> <td>minimaal 2.000 m²</td><td>880 m³</td></tr> <tr> <td></td><td>2 x 440 m³</td></tr> <tr> <td></td><td>twee</td></tr> <tr> <td>aaneengebouwd</td><td></td></tr> <tr> <td>minimaal 3.000 m²</td><td>2x660 m³</td></tr> </table> 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.	Minimaal te slopen	Maximale inhoud	fysiek legale bebouwing	woongebouw	minimaal 1.000 m ²	660 m ³	minimaal 2.000 m ²	880 m ³		2 x 440 m ³		twee	aaneengebouwd		minimaal 3.000 m ²	2x660 m ³	Alle aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de twee bestaande bedrijfswoningen en het kantoor. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar twee burgerwoningen. Op het perceel worden twee extra woningen toegevoegd. Het bestaande kantoor wordt omgezet naar een burgerwoning en er wordt een nieuwe woning achter op het perceel gerealiseerd. Om de twee extra woningen mogelijk te maken moet worden voldaan aan het functieveranderingsbeleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. Juridisch is de wijzigingsbevoegdheid uit dit bestemmingsplan van toepassing en wordt met dit plan toegepast. Tevens wordt er een niet agrarisch bedrijf in het buitengebied gesaneerd. Dit geeft meer ruimtelijke winst dan als een agrarisch bedrijf stopt. Om twee woningen toe te voegen moet 3.000 m² aan bebouwing worden gesloopt. Op het perceel wordt 2.588 m² aan gebouwen gesloopt. Dit betekent een tekort aan te slopen bebouwing. De initiatiefnemer is bereid om de overige 412 m² aan sloopmeters aan te kopen om de twee extra woningen te kunnen realiseren.
Minimaal te slopen	Maximale inhoud																
fysiek legale bebouwing	woongebouw																
minimaal 1.000 m ²	660 m ³																
minimaal 2.000 m ²	880 m ³																
	2 x 440 m ³																
	twee																
aaneengebouwd																	
minimaal 3.000 m ²	2x660 m ³																
<i>De hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van</i>	De woning Huddingweg 14 is aangemerkt als 'overige																

<i>toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening.</i>	karacteristieke en monumentale bebouwing, zonder beschermde status'. Deze woning blijft behouden.
<i>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.</i>	Op het perceel zijn geen bedrijfsgebouwen aanwezig die niet volgens vergunning zijn gebouwd.
<i>Aangehouden dient te worden dat de extra woning of de wooneenheden passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.</i>	De gemeente Putten gaat uit woningbehoefte van 830 woningen voor de periode tot 2025. Bij realisatie van de woningen dient rekening te worden gehouden met de bestaande woningbouw afspraken in de regio Noord Veluwe. De nieuwe woningen dienen vooral in de middeldure sector (51%) en in mindere mate in de goedkope (30%) en duurdere sector (19%) te worden gerealiseerd. Het onderhavige plan betreft de bouw van één extra woning en wordt het aanwezige kantoor omgezet naar een burgerwoning. Het plan is niet in strijd met de gemeentelijke Woonvisie.
<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.
<i>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'.</i>	De extra woning wordt binnen de begrenzing van de bedrijfsbestemming gerealiseerd.
<i>De inhoud van de extra woning dan wel van een wooneenheid mag niet meer bedragen dan 660 m³.</i>	De nieuwe woningen krijgen een inhoud van maximaal 660 m ³ .
<i>De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt per nieuwe te bouwen woning c.q. wooneenheid maximaal 80 m².</i>	De oppervlakte aan bijgebouwen zal per woning maximaal 80 m ² bedragen.
<i>De extra woning dient goed in het landschap te worden ingepast.</i>	De woningen worden landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijke inpassing opgesteld. In paragraaf 3.2 wordt dit nader toegelicht.
<i>De oppervlakte van het woonperceel (bebouwing met bijbehorend erf) mag niet meer bedragen dan 1.500 m².</i>	De oppervlakte van de woonpercelen wordt in de nieuwe situatie niet groter dan 1.500 m ² . De opzet van de woonpercelen is in samenspraak met de gemeente Putten tot stand gekomen en hebben een oppervlakte van circa 1.500 m ² . De woonpercelen zijn voorzien van bouwvlakken variërend in grootte van 780 m ² tot 1.200 m ² . De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.
<i>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.</i>	De overige gronden die niet gewijzigd worden naar 'Wonen' worden omgezet naar de bestemming 'Agrarisch' en 'Natuur'.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

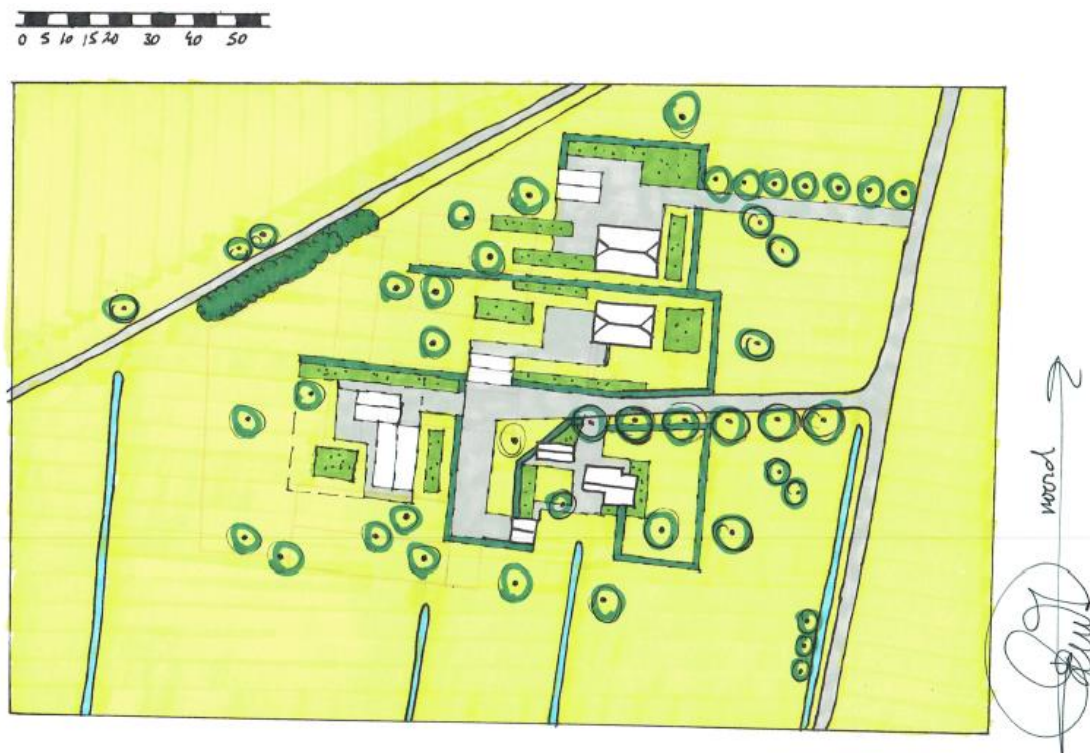
In het plangebied is een niet-agrarisch bedrijf (opslag, kantoor en handel en reparatie van machines) aanwezig. De aanwezige bebouwing verkeert nog in goede staat. Zo zijn verspreid over het perceel enkele bedrijfshallen aanwezig en een kantoorgebouw aan de noordzijde van het perceel. Parallel aan de Huddingweg 14-16 zijn twee bedrijfswoningen (Huddingweg 14 en 16) gesitueerd. In figuur 3 zijn enkele foto's opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.

Tussen de twee bedrijfswoningen bevindt zich de toegangsweg tot het perceel die aansluit op de Huddingweg. Beide bedrijfswoningen maken in de huidige situatie gebruik van deze toegangsweg.



Figuur 3: Huidige situatie plangebied (bron: Buro Ruiter, november 2017)

Met dit wijzigingsplan wordt het niet-agrarisch bedrijf op het perceel Huddingweg 14-16 getransformeerd tot een woonperceel. Daarvoor worden de twee bestaande bedrijfswoningen behouden en zal het kantoorgebouw worden omgebouwd tot een reguliere woning. Daarop aanvullend worden de bedrijfshallen gesloopt. Op het zuidwestelijk deel van het perceel wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De voorgestelde situatie is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4: Voorgestelde nieuwe situatie (bron: Buro Ruiter, juni 2018)

In de voorgestelde situatie bestaat het plangebied uit vier compacte erven. Elk erf bestaat uit een hoofdgebouw met één of enkele bijgebouwen. De bebouwing wordt omgeven door hagen en voorzien van solitaire bomen en heestervakken. Rondom de erven worden de gronden ingericht als weide. Hiermee worden de woningen ingepast in het omliggende landschap van de Huddingweg.

De vervanging van een gestopt (niet-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

De woningen worden landschappelijk ingepast conform figuur 4. Er wordt aan de noordzijde van het gebied een nieuwe bomenrij aangelegd. Langs het zandpad ten noordwesten van het perceel wordt de bestaande houtsingel versterkt en uitgebreid. De woonpercelen worden omgeven door hagen. Door toevoeging van deze landschapselementen worden de bestaande ecologische elementen in de omgeving met elkaar verbonden. De bomenrijen markeren de erven en ontnemen het zicht op de flanken van de woningen vanaf de Huddingweg.

De beplanting dient regionaal inheems te zijn om optimaal aan te sluiten op het omliggende groen. Op deze manier wordt zowel qua beeldniveau als op ecologisch gebied het meest optimale niveau nagestreefd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de benodigde onderzoeken met de daarbij behorende conclusies.

4.1 Milieuzonering

In de omgeving van Huddingweg 14-16 bevinden zich voornamelijk agrarische percelen met de aanwezigheid van agrarische bedrijven en natuurgebieden. Ten oosten van de Huddingweg 14-16 is ook een woonperceel aanwezig. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het plangebied tot een rustige woonomgeving worden gerekend. In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

Adres en bedrijfsnaam	SBI CODE 2008 met bedrijfsactiviteiten	Planologische bestemming	Milieuzone	Afstand tot initiatief	Belemmering
Huddingweg 9A*	0146	Agrarisch	4.1	100	Nee
Huddingweg 10	0141,0142	Agrarisch	3.2	162	Nee
Huddingweg 12	0141,0142	Agrarisch	3.2	95	Nee
Huddingweg 18	0161	Bedrijf	3.1	240	Nee

**Uit telefonisch contact met de eigenaar van het bedrijf aan de Huddingweg 9a op 29 november 2017 bleek dat op het bedrijf geen varkens meer worden gehouden. Er is nog wel een Wabo-vergunning milieu van kracht op deze locatie waardoor er wel met de veebezetting is gerekend in het kader van de bestemmingsplan wijziging.*

Geur en fijnstof

Om te kunnen beoordelen of er sprake gaat zijn van geuroverlast op de nieuw te bouwen woningen aan de Huddingweg 14-16 is een V-stacks berekening uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat er geen overschrijding van de geurnorm plaatsvindt op de woningen die gerealiseerd gaan worden.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de vereiste afstanden en wordt een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen gewaarborgd. Daarop aanvullend worden ook de bedrijven die zijn gelegen aan de Huddingweg 9a, 10 en 12 niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling door het voorgenomen initiatief. Mocht het agrarisch bedrijf op nummer 12 in de toekomst willen uitbreiden kan dat een beperking opleveren in relatie tot de woning op nummer 14A. Om het agrarisch bedrijf niet te beperken is er voor gekozen om op een deel van het perceel van nummer 14A de aanduiding 'wonen uitgesloten' op te nemen. Binnen dit deel van het perceel is het niet toegestaan om de woning uit te breiden of naartoe te verplaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat dit een beperking oplevert voor het agrarisch bedrijf.

4.2 Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten archeologische dubbelbestemmingen. In het noordwestelijk deel van het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 3'. Voor de overige delen van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 4' van toepassing. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek een oppervlakte tot 5.000 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm bij grondwerkzaamheden.

Het plan betreft het omzetten van niet-agrarisch bedrijf naar een woongebied. Er wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Ter plaatse van deze woonbestemming vindt enige bodemroering plaats. De nieuwe woningen worden in totaal niet groter dan 5000 m². Ze hebben echter wel een verstoringsdiepte die groter is dan 40 cm.

Ter plaatse van de beoogde bouwkavels mag echter worden aangenomen dat de bodem als gevolg van de eerdere aanleg van het niet-agrarische bedrijf (en daarmee samenhangende aanleg van verhardingen, bedrijfsbebouwing, riolering en nutsvoorzieningen) al is geroerd. De kans dat ter plaatse een gaaf en ongeschonden bodemarchief wordt aangetroffen is daarom nihil. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is er de zorgplicht voor cultuurhistorie formeel vastgelegd. Alle cultuurhistorische waarden dienen in ruimtelijke plannen meegewogen te worden. Deze maatregel is een gevolg van het project Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Cultuurhistorische waarden kunnen bijdragen aan het landschap van de toekomst. Ze kunnen een bron van inspiratie zijn bij de inrichting van de ruimte en tegelijk iets van het verleden zichtbaar houden. Zo verhoogt cultuurhistorie de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente Putten heeft in 2015 cultuurhistorische waardenkaarten op laten stellen. Het plangebied valt binnen een gebied met 'basis' waarden, dus niet direct een hoge waarde. De woning Huddingweg 14 is aangemerkt als 'overige karakteristieke en monumentale bebouwing, zonder beschermde status'. Vanuit cultuurhistorie is het dus positief dat dit pand behouden blijft. Door de landschappelijke inpassing en de wijziging van het perceel naar een woonfunctie kan deze woning en de waarde ervan nog beter naar voren komen.

4.4 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.

Op grond van de beschikbare bodeminformatie wordt geconcludeerd dat herontwikkeling van het gehele onderzoeksgebied wel tot de mogelijkheden behoort. Wel dient voor het gehele plangebied nader historisch onderzoek (conform NEN 5725) en (aanvullend) bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd te worden. Voor het plangebied is onvoldoende duidelijk of er nog asbest in de bodem aanwezig is. In het historisch onderzoek dient er aandacht te zijn voor het voorkomen van asbest op de panden en in de bodem. Om die reden dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.5 Verkeer en parkeren

De bestaande functie maakt een niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk, inclusief twee bedrijfswoningen. In de nieuwe situatie zullen op het perceel vier woningen aanwezig zijn, inclusief de twee bestaande (bedrijfs)woningen. Deze woningen worden geclusterd gesitueerd midden op het perceel. De bestaande toegangsweg tussen de bestaande bedrijfswoningen blijft behouden. Via deze toegangsweg worden de drie zuidelijke woningen ontsloten. Het bestaande kantoor wordt via een nieuwe toegangsweg ontsloten op de Huddingweg. In de toekomstige situatie zal het aantal verkeersbewegingen op de Huddingweg per saldo afnemen, in ieder geval het aantal vrachtverkeersbewegingen. Het bedrijf is immers beëindigd.

Met betrekking tot het parkeren is het uitgangspunt dat dit geheel op eigen terrein zal plaatsvinden. In de toekomstige situatie zal in het plangebied ruimte bieden voor (in totaal) 10 parkeerplaatsen.

4.6 Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan een klein waterbelang heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen (korte procedure). Dit omdat binnen het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden zijn gelegen die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat met het voornemen geen essentieel waterbelangen worden geraakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor dit plan een positief wateradvies gegeven. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 1 waarbij in deze paragraaf de aandachtspunten worden behandeld.

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.

Grondneutraal 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/randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Hierbij wordt geadviseerd om de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

4.7 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.

Wegverkeer

Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) die binnen de geluidzone liggen van de Huddingweg. Daarbij is het gedeelte van de Huddingweg gelegen tussen Beulekampersteeg en Huddingweg 18 een doodlopende weg. Verkeer wat geen doorgaande route heeft zal geen gebruik maken van de Huddingweg. De intensiteit van deze weg is naar verwachting niet hoog.

De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt waarvoor in plaats één nieuwe woning wordt teruggebouwd. Formeel gezien worden er op deze locatie twee nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het bestaande kantoorgebouw wordt ook getransformeerd naar een woning. Echter wordt de nieuwe woning aan de westzijde van het perceel gesitueerd waardoor deze achter de bestaande woningen komen te liggen. Hierdoor komt de nieuwe woning op grotere afstand te liggen van de Huddingweg en is daardoor aan te nemen dat de gevelbelasting op de nieuwe woning zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Onderzoek naar het aspect geluid is niet noodzakelijk.

4.8 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. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarden;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (<3% van de jaargemiddelde grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In dit plan wordt de realisatie van twee nieuwe woningen toegestaan. De conclusie is dan ook dat dit plangebied, niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden. De functieverandering wordt dan ook niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitat en habitat van soorten (Habitatrichtlijn). De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitat.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet Natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

Onderzoek

Met de beoogde ontwikkeling gaan sloop- en bouwwerkzaamheden gepaard. De bestaande bedrijfshallen worden gesloopt en ter plaatse wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Gezien de ligging en huidige inrichting van het gebied, is op voorhand niet uit te sluiten dat (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Om die reden is in het kader van dit wijzigingsplan een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Hiermee is aangetoond dat er geen (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast.

Conclusie

Gebiedsbescherming

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen is de conclusie dat deze ingreep

geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden.

Het in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebied Veluwe ligt op circa 1,8 kilometer afstand. Vanwege de ligging buiten het Natura 2000 gebied kunnen effecten als areaalverlies, versnippering van de Natura 2000 op voorhand worden uitgesloten. Het plan betreft de transformatie van een niet-agrarisch bedrijf naar vijf woningen. Aangezien

in de huidige situatie sprake is van een bedrijf, is te verwachten dat met het opheffen daarvan een afname van de druk op het omliggende gebied optreedt.

In de directe omgeving van het plangebied, zijn gebieden gelegen die vallen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO). Het plangebied zelf valt buiten het deze gebieden. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het bebouwde oppervlak in het plangebied afnemen. De nieuwe woning wordt binnen het bestaande bestemmingsvlak gerealiseerd. Met de bouw zal geen sprake zijn van een negatief effect op de samenhang van omliggende natuurgebieden. De nieuwe situatie zal in vergelijking met het huidige gebruik naar verwachting minder effect hebben op de omgeving. Tevens wordt de woningen landschappelijk ingepast waardoor een ecologische verbindingszone ontstaat tussen bestaande gebieden.

Soortenbescherming

Voor de transformatie van een niet-agrarisch bedrijf naar een woningbouwlocatie zal het nodige aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Gezien de ligging en huidige inrichting van het gebied, is op voorhand niet uit te sluiten dat (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Uit de quickscan Flora en fauna blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Wel dienen de werkzaamheden te worden afgestemd op de broedtijd van algemene broedvogels. Tevens blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij calamiteiten zal opnieuw moeten worden beoordeeld welke maatregelen passend zijn.

4.10 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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid

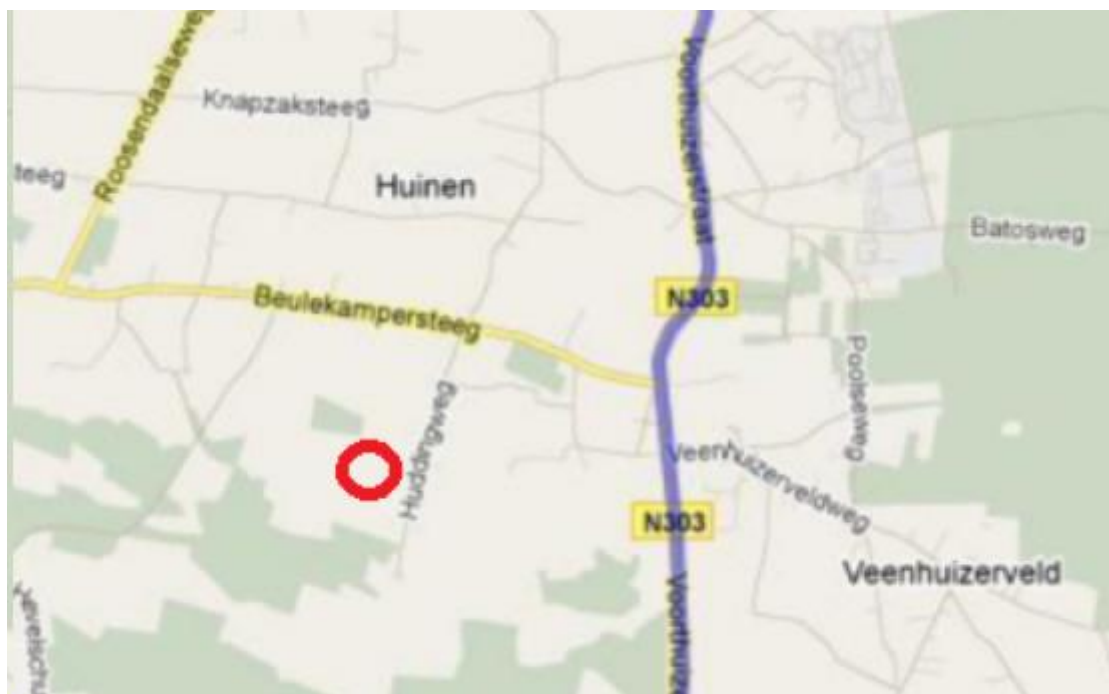
In april 2014 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening worden gehouden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

Risicobronnen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Op verdere afstand bevinden zich wel enkele risicobronnen, namelijk aan de Voorthuizerstraat 270 en de Veenhuizerveldweg 16 (zie risicokaart in figuur 6). Gelet op de afstanden tussen het plangebied en deze inrichtingen is een nadere verantwoording niet noodzakelijk. Daarop aanvullend vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Voorthuizerstraat (N303). Dit heeft betrekking op het gedeelte vanaf het kruispunt Van Geenstraat-Spriedeweg tot de gemeentegrens Nijkerk (zie figuur 7). De Voorhuizerstraat is gelegen op een afstand van circa 1100 meter van het plangebied. Gezien de ligging van de weg op meer dan 200 meter, maar minder dan 4000 meter van het plangebied volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)



Figuur 7: Uitsnede overzichtskaart route gevaarlijke stoffen (gemeente Putten)

Beperkte verantwoording groepsrisico

In de directe omgeving van de locatie Huddingweg 14-16 is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen op weg, spoor en water zodanig gering, dat de PR-contouren van 10^{-6}

per jaar binnen de rijbaan, spoorlijn en vaarweg liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Doordat er geen risicobronnen in de directe omgeving aanwezig zijn wordt het project als kansrijk aangemerkt en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

De risicobronnen van opslag, gebruik en transport van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling aan de Huddingweg 14-16. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding.

4.11 Kabels en leidingen

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

4.12 Vormvrije mer-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van drie woningen op een voormalig niet-agrarische bedrijfsperceel. Voor deze ontwikkeling zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Gelet op het gebruik in de huidige situatie en het beoogde gebruik, is de verwachting dat de effecten op het milieu afnemen. Daarop aanvullend zullen de vier woning gesitueerd worden op één perceel. Gelet op deze eigenschappen van het voornemen zoals hiervoor is beschreven, wordt het voornemen niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en is een besluit op de zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming 'Bedrijf' van het perceel Huddingweg 14-16 wordt gewijzigd in een bestemming 'Agrarisch', 'Natuur' en 'Wonen'. Daarbij blijven de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - ehs natuur' van toepassing.

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 en wordt aangevuld met de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Binnen deze aanduiding zijn geen hoofdgebouwen toegestaan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het slopen van de bedrijfsgebouwen, de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing en het aankopen van sloopmeters voor de bouw van de nieuwe woning.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 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 plan wordt vervolgens als ontwerp ter inzage gelegd. Het ontwerp wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen formele procedure. Dit betekent dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder krijgt de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

6.2 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.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 20-11-2017
dossiercode 20171120-10-16455

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

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

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), 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.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct 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-.

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 - 52 72 911. 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 - 52 72 911.

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 2017

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Huddingweg 14-16, met identificatienummer
NL.IMRO.0273.WPBGHuddingweg1416-ON01 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 Natuur

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

Artikel 5 Wonen

De regels van de bestemming 'Wonen' 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.

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Voorwaardelijke verplichting

Ten behoeve van de realisatie van woningen, niet zijnde de bestaande voormalige bedrijfswoningen en de bij de bedrijfswoningen behorende bijbehorende bouwwerken, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient de bebouwing zoals aangegeven in bijlage 1 te zijn gesloopt;
- b. binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient uitvoering te worden gegeven aan de aanleg en instandhouding van de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen, overeenkomstig de inrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 2;
- c. voorafgaand aan de bouw van woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' dient 412 m² aan sloopmeters te zijn aangekocht.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**9.1 overige zone - ehs natuur**

De regels van de gebiedsaanduiding 'overige zone - ehs natuur' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 **Overige regels**

Conform de inrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 2 is voor de aanleg van de erftoegangsweg naar Huddingweg 14A geen omgevingsvergunning nodig.

Hoofdstuk 4 Slotregel

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het wijzigingsplan Huddingweg 14-16
van de gemeente Putten.**

Behorende bij het besluit van

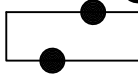
Bijlagen regels

Bijlage 1 Sloopkaart Huddingweg 14-16



Legenda

Plangebied

 Huddingweg 14-16

 te slopen bebouwing

Gemeente Putten
Huddingweg 14-16

Te slopen bebouwing



project	20150887.043		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	10-07-2018
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	05-07-2018
idn	NL.IMRO.0273.WPBGHuddingweg1416-ON01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

0 5 10 15 20 30 40 50



word

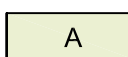
Plan

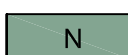


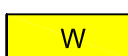
Plangebied

 Huddingweg 14-16

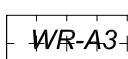
Enkelbestemmingen

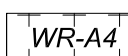
 A Agrarisch

 N Natuur

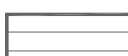
 W Wonen

Dubbelbestemmingen

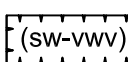
 WR-A3 Waarde - Archeologie 3

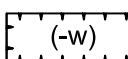
 WR-A4 Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen

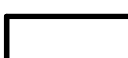
 overige zone - ehs natuur

Functieaanduidingen

 (sw-vwv) specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting

 (-w) wonen uitgesloten

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gemeente Putten

Huddingweg 14-16

Wijzigingsplan

project 20150887.043

formaat A3 vastgesteld

schaal 1:1000 ontwerp 10-07-2018

kaart 1/1 voorontwerp

getekend PVD concept 05-07-2018

idn NL.IMRO.0273.WPBGHuddingweg1416-ON01



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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