wijzigingsplan Knardersteeg 2-2A

ontwerp

gemeente putten

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

wijzigingsplan Toelichting

Knardersteeg 2-2A

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Huidige planologische situatie 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden 13

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 15
4.1 Bedrijven en milieuzonering 15
4.2 Geluid 15
4.3 Externe veiligheid 15
4.4 Luchtkwaliteit 17
4.5 Bodem 18
4.6 Ecologie 18
4.7 Verkeer en parkeren 20
4.8 Water 20
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 21
4.10 Kabels en leidingen 22

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting 23

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 25
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
6.2 Economische uitvoerbaarheid 25
6.3 Grondexploitatie 25

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. Op 4 oktober 2018 is het 'Veegplan Westelijk Buitengebied' vastgesteld. Dit 'Veegplan' maakt deel uit van het moederplan 'Westelijk Buitengebied'.

De eigenaar van het perceel Knardersteeg 2-2A, en tevens initiatiefnemer van het voorliggende initiatief, is voornemens het perceel Knardersteeg 2-2A her in te delen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Putten, aan de westzijde van de kern Putten. Het plangebied ligt op circa 700 meter vanaf de Rijksweg A28. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

Ligging plangebied Knardersteeg 2-2A

Begrenzing plangebied Knardersteeg 2-2A

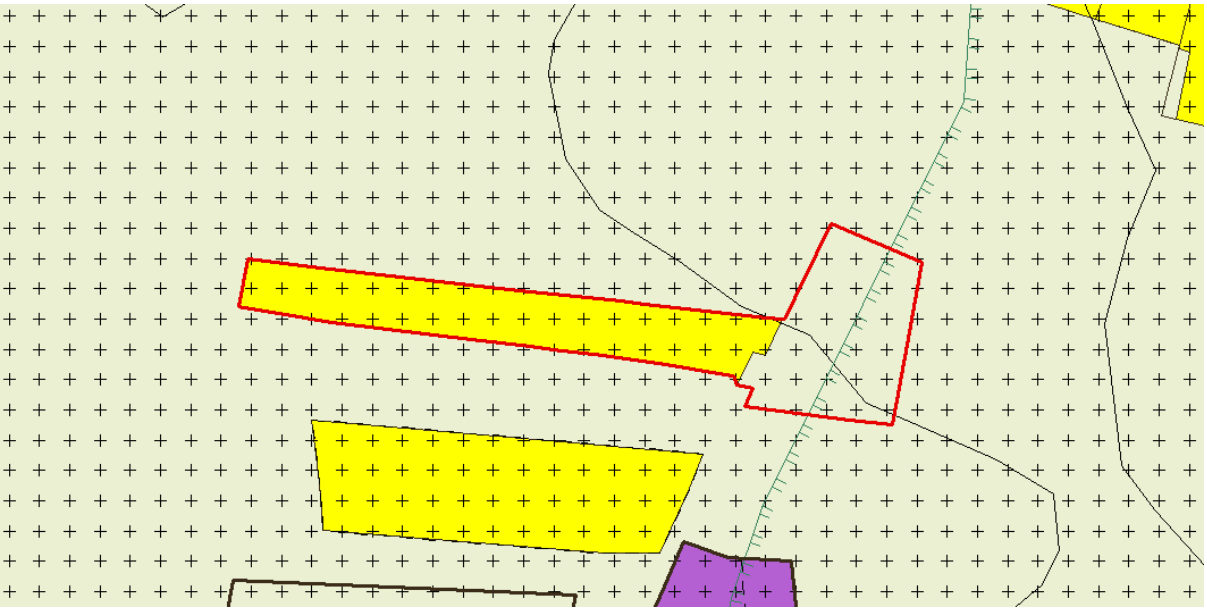
1.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'. Het plangebied is voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. In de bestemming 'Wonen' zijn woningen toegestaan met eventueel bedrijven aan huis.

Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemmingen waarborgen de eventuele archeologische waarden in de bodem.

Daarnaast geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'. Plangebied rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader behandeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan. In Hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen. Hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

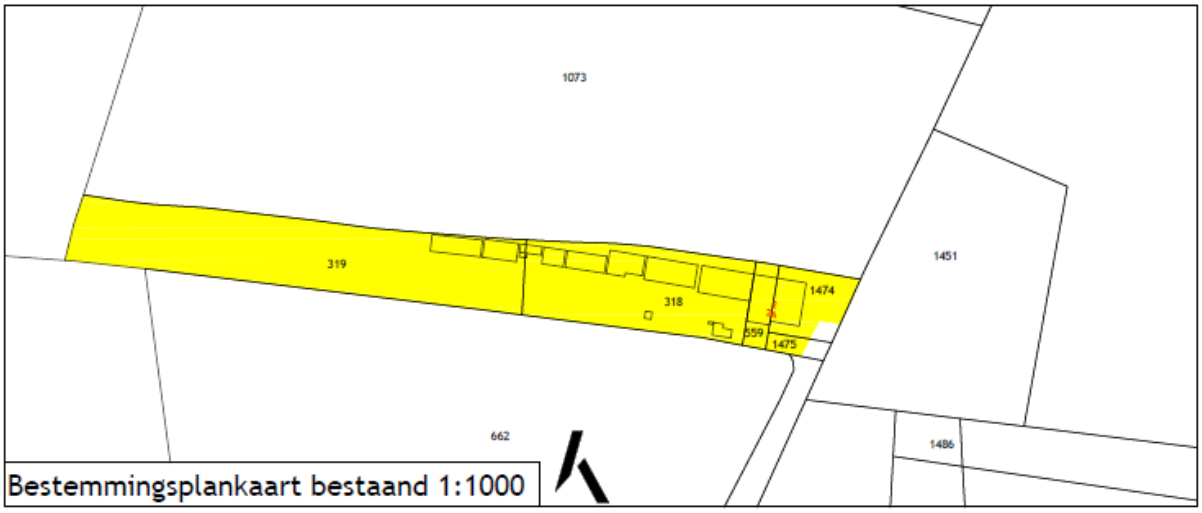
2.1 Huidige situatie

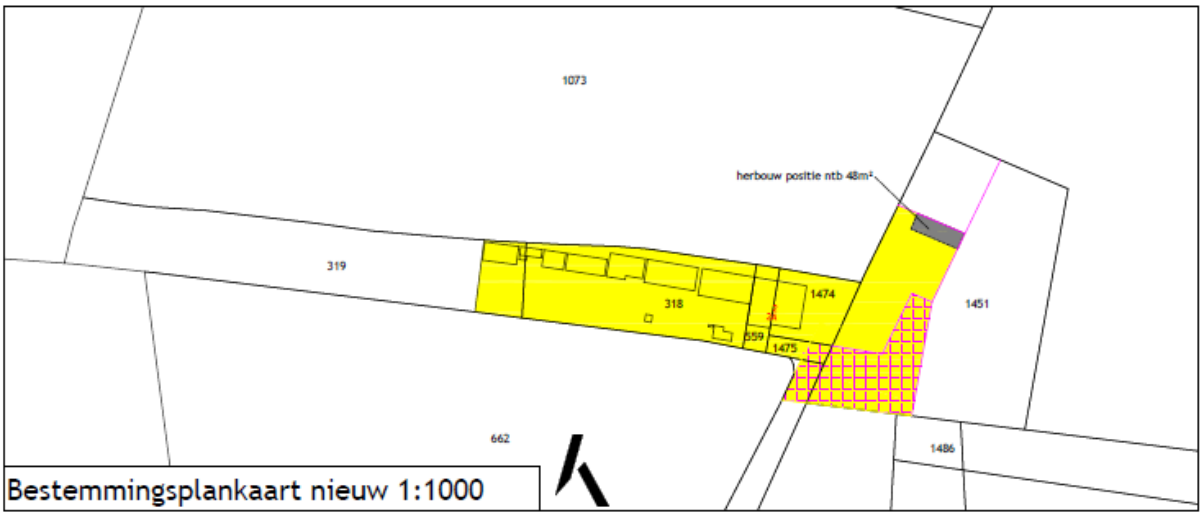
Het perceel Knardersteeg 2-2A betreft een voormalig agrarisch bedrijf welke inmiddels als burgerwoning bestemd is. Op het perceel bevinden zich de voormalige bedrijfswoning, nu in gebruik als burgerwoning, met daarachter enkele opstallen welke eerder een functie hadden in het kader van het agrarische bedrijf.

Aan de voorzijde van deze woning bevindt zich verharding met daarachter een grasveld. De verharding wordt onder andere gebruikt voor het parkeren van auto's, het groen wordt deels gebruikt als tuin en als speelveldje.

2.2 Toekomstige situatie

De woonbestemming is in de huidige situatie langgerekt. Het verzoek is om dit compacter te maken en de woonbestemming ook deels vóór de woning te leggen om herbouw van een bijgebouw (48 m^2) mogelijk te maken. Het gearceerde gedeelte mag in de nieuwe situatie alleen gebruikt worden voor parkeren (geen bebouwing).





Het geheel wordt voorzien van een landschappelijke inpassing. Er worden enkele nieuwe bomen aangeplant en het geheel wordt op een aantal plaatsen voorzien van een haag. De inrichtingstekening voor de toekomstige situatie is te vinden in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken welke in artikel 34.34 van het 'Veegplan Westelijk Buitengebied' is opgenomen, dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn hieronder opgesomd:

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor het wijzigen van de grenzen van het bouwvlak in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van de woonbestemming met maximaal 10% mag worden vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 20 m worden verschoven;
2. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
   a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
   c. de verkeersveiligheid;
   d. de woonsituatie.

Hieronder is per voorwaarde uitgewerkt of aan de voorwaarde voldaan wordt.

1. Het oppervlak van de woonbestemming wordt niet verder vergroot dan 10%. Ook worden de grenzen van de bestemming met niet meer dan 20 meter verlegd.
2. -
   a. Door de wijziging van het bestemmingsvlak worden de omliggende gronden niet beperkt in hun functioneren. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 4.1.
   b. Door de wijziging kan de bebouwing op het perceel meer geclusterd worden dan wat nu het geval is. In het kader van de landschappelijke waarden is dit wenselijk. Het perceel is op ruime afstand van de openbare weg gelegen en is nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg.
   c. De verkeerssituatie op het erf verandert niet. Dit erf is enkel toegankelijk via een doodlopende weg. De verkeersveiligheid zal niet in het geding komen.
   d. Door het wijzigen van de woonbestemming en daardoor het meer clusteren van gebouwen wordt er geen afbreuk gedaan aan de woonsituatie ter plaatse en op andere percelen.

Al met al kan gesteld worden dat aan de voorwaarden wordt voldaan. Het wijzigen van de bestemming is in overeenstemming met het 'Veegplan Westelijk Buitengebied'. De wijzigingsvoorwaarden vormen geen verdere belemmering.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen die voorzien zijn van een milieucategorie. De milieucontour van deze bedrijven reikt echter niet tot in het plangebied. In dit kader is aanvullend onderzoek in het kader van bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Geluid

Toetsingskader

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Situatie plangebied en onderzoek

Het wijzigingsplan maakt de herindeling van het terrein mogelijk. In dit kader kunnen bijgebouwen verplaatst worden. Er worden geen nieuwe woningen gebouwd. Aangezien bijgebouwen geen gevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder zijn, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

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.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe s.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichten aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Over de Rijksweg A28 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour en

groepsrisicocontour reiken niet tot in het plangebied.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied is een buisleiding aanwezig. Deze buisleiding bevindt zich ter plaatse van de Waterweg. De risicocontouren van deze buisleiding reiken niet tot buiten de de daarvoor opgenomen dubbelbestemming.

Risicokaart

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.

Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over de weg zodanig, dat de PR-contouren van 10-6 per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico niet wijzigt als gevolg van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10 (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

In dit plan wordt de herindeling van het perceel Knardersteeg 2-2A geregeld. Deze ontwikkeling is van dusdanig kleine omvang dat deze niet significant bij zal dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt om deze reden dan ook geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.5 Bodem

Toetsingskader

Op basis van de Wet bodembeheer mogen er geen gevoelige objecten op verontreinigde grond gebouwd worden. Een object wordt als gevoelig aangemerkt wanneer er 2 uur of langer per dag mensen in verblijven.

Onderzoek en conclusie

Het te verplaatsen bijgebouw is naar verwachting geen object waar langer dan 2 uur per dag mensen zullen verblijven. Een bodemonderzoek kan om deze reden achterwege blijven in het kader van deze planologische procedure. Het aspect bodem vormt daarmee geen verdere belemmering voor het initiatief, maar onderzoek kan mogelijk nog wel noodzakelijk zijn in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

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 habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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 habitats.

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

in de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan/ wijzigingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek en conclusie

Het wijzigingsplan betreft de herindeling van een woonperceel. Op voorhand mag worden verwacht dat de eventuele aanwezigheid van de beschermde soorten de uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar brengt. Voor eventueel te verwachten soorten kan mogelijk ontheffing worden verleend, of bijstelling van de plannen behoort tot de mogelijkheden. In verband met de soortbescherming van de Wnb is het tot slot nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

4.7 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt getoetst of het plan de verkeer- en parkeersituatie niet nadelig beïnvloed.

Situatie plangebied

Dit plan maakt de herindeling van het perceel Knardersteeg 2-2A in Putten mogelijk. Deze herindeling zal niet voorzien in extra verkeersbewegingen. Parkeren wordt nu en in de toekomst geheel op eigen terrein voorzien.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.8 Water

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. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in Bijlage 1 waarbij in deze paragraaf de aandachtspunten worden behandeld.

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.

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.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Situatie plangebied en onderzoek

Het initiatief voorziet in de herindeling van het perceel. Hiervoor wordt een bijgebouwen verplaatst. Het bijgebouw in kwestie heeft een kleiner oppervlak dan 500 m2. Op basis van het vigerende bestemmingsplan hoeft in dit kader geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.9.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Situatie plangebied

In het plangebied bevinden zich geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Het initiatief voorziet in een clustering van bebouwing en een landschappelijke inpassing. Hierdoor worden de

aanwezige landschapswaarden versterkt.

4.9.3 Conclusie

De archeologisch en cultuurhistorische waarden in het plangebied worden niet aangetast. Nader onderzoek kan achterwege blijven. Het geheel wordt ingericht conform de landschappelijke inpassing in Bijlage 1.

4.10 Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij:

- De ligging en de vorm van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' worden aangepast.
- In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

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 6 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.

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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten met betrekking tot het opstellen van het wijzigingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer en daaraan verwante procedurekosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.3 Grondexploitatie

Bij wijzigingsplannen die bouwplannen mogelijk maken, is de grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De vaststelling van een exploitatieplan bij dit wijzigingsplan is in principe verplicht. Via dit wijzigingsplan wordt een bouwplan, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk gemaakt. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer onder meer het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Er zijn bij dit plan geen andere kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgenomen moeten worden. De initiatiefnemer en de gemeente Putten hebben een planschadeovereenkomst gesloten.