RUIMTE
REGIE
RESULTAAT

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Putten

Kraakweg 3a En Telgterweg 24a

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.WPBGKraakweg3a-ON01

projectnummer:

20150887.013

projectleider:

planstatus

datum:	status:
24-03-2017	concept
	voorontwerp
21-04-2017	ontwerp

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2008

aangesloten bij NL UP INGENIEURS BNSP

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

© 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.

Kraakweg 3a en Telgterweg 24a

Putten

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.WPBGKraakweg3a-ON01

projectnummer:

20150887.013

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
24-03-2017	concept
21-04-2017	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 11

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten 15
3.1 Ruimtelijke situatie 15
3.2 Milieusituatie 16
3.3 Overige omgevingsaspecten 16

Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling 21

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 23
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23
5.2 Economische uitvoerbaarheid 23

Bijlagen toelichting 25

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing 27

Bijlage 2 Reactie Omgevingsdienst Noord-Veluwe 29

Bijlage 3 Watertoets Kraakweg 35

Bijlage 4 Watertoets Telgterweg 39

Regels 43

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 45
Artikel 1 Begrippen 45
Artikel 2 Toepassingsregel 46

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 47
Artikel 3 Agrarisch 47
Artikel 4 Wonen 48
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 49

Hoofdstuk 3 Algemene regels 51

Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	51
Hoofdstuk 4	**Slotregel**	**53**
Artikel 7	Slotregel	53
Bijlagen regels		55
Bijlage 1	**Sloopkaart Telgterweg 24a**	**57**
Bijlage 2	**Landschappelijke inpassing Kraakweg 3a**	**59**

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 op het perceel Kraakweg 3a de realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken.
Op dit perceel bevindt zich namelijk een voormalige geitenstal en een klein schuurtje. Deze gebouwen worden gesloopt. Naast de sloop van de gebouwen op dit perceel zal ook de kleine woning op het perceel Telgterweg 24a worden gesloopt en het woonrecht ter plaatse verdwijnen. Het totaal aantal sloopmeters dat hiermee wordt behaald wordt ingezet voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling op het perceel Kraakweg 3a.

1.2 Beschrijving van de situatie

Zowel het perceel Kraakweg 3a als het perceel aan de Telgterweg 24a zijn gelegen in het 'Westelijk Buitengebied' ten zuiden van de kern Putten in de gemeente Putten.
Het perceel aan de Kraakweg 3a is aan te merken als een voormalig agrarisch perceel waar inmiddels een woonbestemming van toepassing is. Op het perceel bevinden zich nog enkele voormalige agrarische gebouwen in de vorm van een voormalige geitenstal (circa 450 m^2) en een klein schuurtje (circa 40 m^2). In figuur 1.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie aan de Kraakweg 3a.

Figuur 1.1: Huidige situatie Kraakweg 3a (globaal met rood omlijnd)

De huidige situatie aan de Telgterweg 24a is opgenomen in figuur 1.2. Zoals op te merken uit het figuur betreft dit een kleine woning die gesitueerd is op het achtererf van een hoofdwoning. Los van de kleine woning bevinden zich op dit perceel geen andere gebouwen.

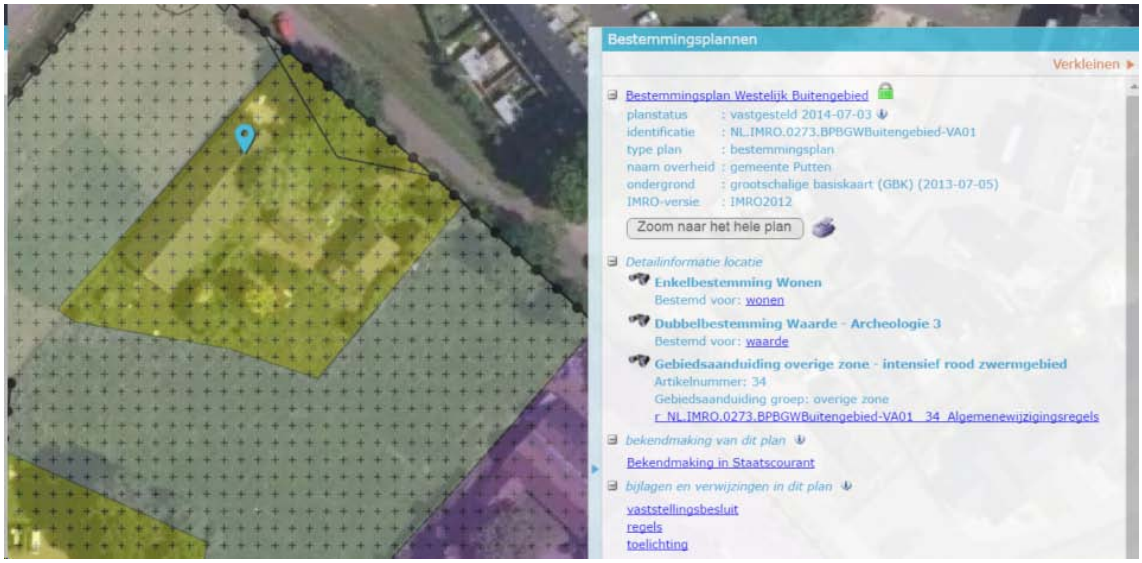
Figuur 1.2: Huidige situatie Telgterweg 24a (globaal met rood omlijnd)

1.3 Planologische juridisch kader

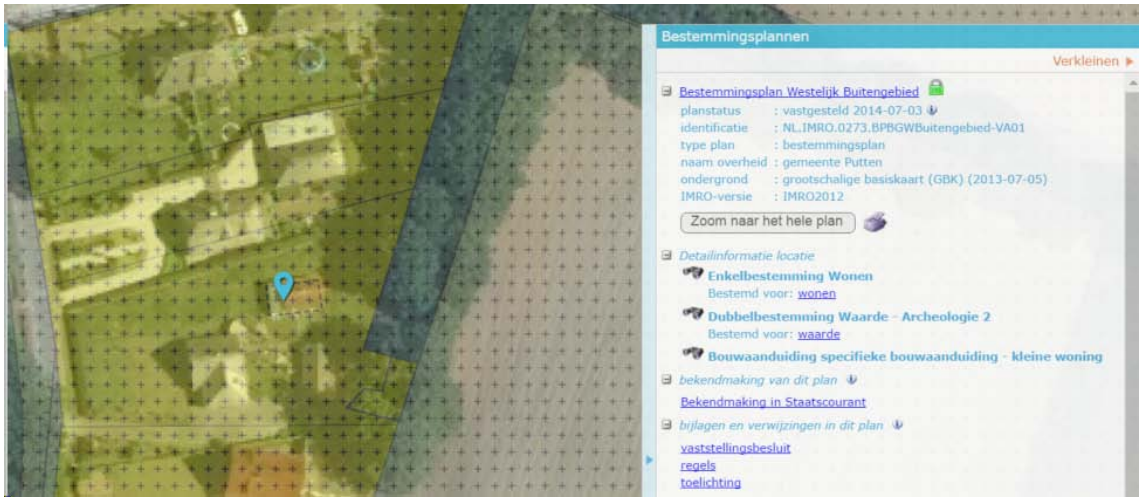
Beide percelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.
Het perceel Kraakweg 3a maakt in het bestemmingsplan deel uit van het woonperceel Kraakweg 3. Binnen deze woonbestemming is één woning toegestaan. Via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid kan bij functieverandering een woning worden toegevoegd wanneer voldoende (voormalig) agrarische (bedrijfs) gebouwen worden gesloopt.
Daarop aanvullend geldt voor bijna het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en voor een klein gedeelte aan de voorzijde van het perceel, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Ook is ter plaatse de gebiedsaanduiding 'overige zone - intensief rood zwermgebied' van toepassing.

De woning aan de Telgterweg 24a is als 'kleine woning' aangeduid in het geldende bestemmingsplan en behoort bij de woonbestemming van de hoofdwoning Telgterweg 24.
In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding van 'kleine woning' kan komen te vervallen. De inhoud van de kleine woning mag in dat geval wordt toegevoegd aan de inhoud van de hoofdwoning tot een maximum van 880 m^3.
Daarop aanvullend geldt voor het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

In onderstaande figuren zijn uitsneden opgenomen van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, locatie Kraakweg 3a



Figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, locatie Telgterweg 24a

Op dit moment mag het perceel Kraakweg 3a in gebruik worden genomen voor woondoeleinden, waarbinnen één woning is toegestaan. In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in artikel 34.16 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om bij de woonbestemming de bouw van een extra woning mogelijk te maken. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Daarop aanvullend is in het bestemmingsplan in artikel 34:24 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om de woonbestemming te wijzigen, in die zin dat binnen de bestemming 'Wonen' de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' aangegeven bouwmogelijkheid voor een kleine woning komt te vervallen. Ook hiervoor wordt in hoofdstuk 2 aangegeven hoe aan de hiervoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid dat relevant is voor dit plangebied, wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Wonen' zodanig aan te passen dat de realisatie van een extra woning wordt mogelijk gemaakt is opgenomen in artikel 34.16 van de regels van het geldende bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid om binnen de bestemming 'Wonen' de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' aangegeven bouwmogelijkheid voor een kleine woning te laten vervallen is opgenomen in artikel 34.24 van het geldende bestemmingsplan. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

Voorwaarden artikel 34.16	
de wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging.	Het voormalig agrarische bedrijf aan de Kraakweg 3a is reeds beëindigd. Een voortzetting van het agrarische gebruik wordt niet voorzien.
indien het een bedrijfslocatie betreft die gelegen is 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 wooneenheid geen enkele belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven.	Het voormalige agrarische bedrijf is niet gelegen op gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.
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 plan beoogt de ontwikkeling om een voormalige agrarische schuur te slopen en op die gronden een woning te realiseren. De nieuw te bouwen woning ligt in het aandachtsgebied van de Nijkerkerstraat. Echter is de geluidsbelasting op de te realiseren woning kleiner dan de ten hoogst toelaatbare grenswaarde (zie paragraaf 3.3 voor een nadere toelichting). Nader geluidsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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;*	Voor de beoogde ontwikkeling is 1.000 m² aan sloopmeters nodig. Het verzoek gaat uit van de sloop van agrarische bebouwing aan de Kraakweg 3a met een oppervlakte van in totaal 490 m². De overige 510 m² aan sloopmeters wordt behaald uit het opheffen van de kleine woning aan de Telgterweg 24a. In de geest van het functieveranderingsbeleid van de vergunde inhoud van 285 m³, omgerekend worden naar 433 m². Daarnaast wordt de kleine woning opgeheven en kan naast de inhoud ook het woonrecht van 300 m² als sloopcompensatie worden ingezet. Het is daarom legitiem om aan het opheffen van de kleine woning aan de Telgterweg 24a, een totale compensatie van 733 m² te koppelen (vergunde inhoud + woonrecht). Samen met de sloop van bebouwing aan de Kraakweg is dit voldoende voor het toevoegen van een woning.
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	Voor de beoogde ontwikkeling zal de woning op de locatie Telgterweg 24a geschrapt worden. De beoogde ontwikkeling voorziet vervolgens in de realisatie van één woning. In saldo blijft het aantal woningen gelijk. Het type woning wijzigt wel maar hier is in het woningbouwprogrammering rekening mee gehouden.
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 extra woning wordt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensief rood zwermgebied' gerealiseerd.
de inhoud van de extra woning dan wel van een wooneenheid mag niet meer bedragen dan 660 m³	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	In de bestemming 'Wonen' mogen bijgebouwen een gezamenlijke oppervlakte hebben van 80 m². Dit sluit aan op de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.
de extra woning dient goed in het landschap te worden ingepast	In de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. het inpassen van de extra woning in het landschap. inpassing. De voorgestelde aanplantingen sluiten aan bij de bestaande structuur en ook de types zijn passend in het gebied. In lijn met de doelstellingen uit de gebiedsvisie Nijkerkerstraat zal langs de Kraakweg de laanbeplanting worden versterkt.
de oppervlakte van het woonperceel (bebouwing met bijbehorend erf) mag niet meer bedragen dan 1.500 m²	De oppervlakte van het woonperceel zal niet worden gewijzigd en zal ook in de nieuwe situatie niet groter zijn dan 1.500 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	In het plangebied zijn geen gronden die geen erffunctie hebben. Het gehele plangebied is ondergebracht in de bestemming 'Wonen' en zal dit in de toekomstige situatie ook behouden. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.

Voorwaarden artikel 34.24	
De inhoud van een te slopen kleine woning mag bij de inhoud van de hoofdwoning worden toegevoegd met dien verstande dat de inhoud van de hoofdwoning maximaal 880 m³	Voor de beoogde ontwikkeling is de kleine woning reeds gesloopt. De vrijkomende sloopmeters worden in dit geval niet ingezet voor een vergroting van de woninginhoud. In de geest van het functieveranderingsbeleid worden de vrijgekomen sloopmeters ingezet voor de realisatie van een woning aan de Kraakweg 3a. Er is dan ook geen sprake van toevoeging aan de hoofdwoning. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.
De wijziging mag niet plaatsvinden indien de realisering onvoldoende vaststaat.	De sloop van de woning is reeds voltooid en er is geen aanvraag voor een nieuwe woning. Het verwijderen van de kleine woning staat derhalve voldoende vast.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de realisatie van een extra woning mogelijk gemaakt op het perceel Kraakweg 3a. Hierbij gaat het om de gronden die gelegen zijn binnen het gebied 'overige zone - intensief rood zwermgebied'. Op het perceel bevindt zich een voormalige geitenstal van circa 450 m^2 en een klein schuurtje van 40 m^2. Deze beide gebouwen worden gesloopt. Naast de sloop van de gebouwen op het perceel Kraakweg 3a zal ook de kleine woning aan de Telgterweg 24a worden gesloopt en het woonrecht ter plaatse verdwijnen. Het totaal aantal sloopmeters dat hiermee wordt behaald wordt ingezet voor de realisatie van een nieuwe woning aan de Kraakweg 3a.

Het functieveranderingsbeleid maakt het mogelijk om op (voormalige) agrarische percelen bij inzet van 1.000 m^2 sloopmeters aan agrarische bebouwing, een nieuwe woning te realiseren. Sinds 2012 kunnen, om te komen tot de 1.000 m^2, sloopmeters van andere locaties worden gehaald. Hierbij dient vast te staan dat deze meters gesloopt zijn en planologisch gezien niet terug gebouwd kunnen worden. Ook het inleveren van een woonbestemming kan sloopmeters opleveren. Hiervoor geldt dat het aantal sloopmeters gebaseerd is op de inhoud van de woning. Waarbij uitgegaan wordt dat een inhoud van 660 m^3 gelijk staat aan 1.000 m^2.
Voor de realisatie van een woning is 1.000 m^2 aan sloopmeters nodig. Het verzoek gaat uit van de sloop van agrarische bebouwing aan de Kraakweg 3a met een oppervlakte van in totaal 490 m^2. De overige 510 m^2 aan sloopmeters worden behaald uit het opheffen van de kleine woning aan de Telgterweg 24a. Op basis van het functieveranderingsbeleid kan echter alleen voor de vergunde inhoud van de kleine woning, naar rato, compensatie in sloopmeters plaatsvinden. In dit geval zal dit betekenen, uitgaande van een vergunde inhoud van 285 m^3, dat er 433 m^2 aan sloopmeters vrijkomen. Omdat bij een kleine woning ook sprake is van een woonrecht, is naast de inhoud ook het woonrecht van 300 m^2 als compensatie meegeteld. Het is derhalve legitiem om aan het opheffen van de kleine woning aan de Telgterweg 24a een totale compensatie van 733 m^2 te koppelen (vergunde inhoud + woonrecht). Samen met de sloop van bebouwing aan de Kraakweg 3a is dit voldoende voor het toevoegen van een woning.

Het hierboven genoemde voornemen richt zich op twee locaties waar in beide gevallen ruimtelijke winst wordt behaald. Allereerst verdwijnt er ter plaatse van de Telgterweg 24a een situatie waarbij een kleine woning op het achtererf van een hoofdwoning verdwijnt. Hoewel de impact van de kleine woning op de omgeving beperkt is, omdat de woning niet direct in het zicht ligt, biedt het verwijderen van de woning hier de mogelijkheid om de naastgelegen percelen optimaal in te richten en te gebruiken.
Op de Kraakweg 3a verdwijnt een grote verouderde agrarische schuur. In de plaats hiervoor komt een nieuwe woning met bijgebouw terug die landschappelijk wordt ingepast. Dit sluit aan bij de woonomgeving van Bijsteren, en de overgang naar het landelijke gebied langs de Nijkerkerstraat. In het plan wordt voor de beoogde ontwikkeling ook een landschappelijke inpassing geborgd. De daarin opgenomen aanplantingen sluiten aan bij bestaande structuur in de nabije omgeving en ook de types zijn passend in het gebied. In bijlage 1 is de landschappelijke inpassing opgenomen. In lijn met de doelstellingen uit de gebiedsvisie Nijkerkerstraat zal langs de Kraakweg de laanbeplanting worden

versterkt.

3.2 Milieusituatie

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt een woonbestemming een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (milieubelastende) functies.
Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe woonbestemming mogelijk gemaakt. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan namelijk al voorzien van de bestemming Wonen. Een beoordeling van de milieuaspecten laat zien dat er geen reden is voor nader onderzoek (zie bijlage 2 voor de beoordeling).

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie
De bestaande functie maakt het mogelijk om in het plangebied één woning te realiseren. In de nieuwe situatie zal de realisatie van een extra woning mogelijk worden gemaakt. Feitelijk is er dus sprake van een toename van de verkeersintensiteit. Echter is deze toename beperkt dat daarin geen belemmeringen worden verwacht.
Daarnaast zal voor de te realiseren woning een aparte ontsluiting worden aangelegd en zal het parkeren geheel op eigen terrein plaatsvinden. Op het perceel is daar voldoende ruimte voor aanwezig.

Water
Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Valei en Veluwe geïnformeerd over dit wijzigingsplan. Voor de locatie aan de Kraakweg is bepaald dat met het voornemen primaire waterbelangen worden geraakt (zie bijlage 3 voor de resultaten van de Digitale Watertoets voor deze locatie). Dit omdat ter plaatse een leggerwatergang met beschermingzone aanwezig is. Hoewel deze beschermingszone aan de noordelijke zijde van het plangebied is gelegen, daar waar geen ontwikkeling zal plaatsvinden, zal hierover op korte termijn overleg plaatsvinden met het Waterschap. Dit overleg heeft op 6 april 2017 plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat indien de B-watergang niet wordt betrokken bij de ontwikkeling, het plan geen probleem vormt voor de doeleinden van het Waterschap.

Voor de locatie aan de Telgterweg is bepaald dat het voornemen geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen (zie bijlage 4 voor de resultaten van de Digitale Watertoets voor deze locatie). Het Waterschap heeft hiervoor een positief wateradvies gegeven (geen waterschapsbelang) en verder overleg hierover is niet nodig.

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.
Met dit wijzigingsplan wordt de realisatie van extra woning mogelijk gemaakt op een reeds aanwezige woonbestemming. Daarvoor zal de aanwezige (voormalige agrarische) bebouwing worden gesloopt. De te realiseren woning zal op de gronden van te slopen gebouwen worden gerealiseerd.

In 2002 is de omgeving en ook deze percelen grootschalig onderzocht. Voor deze locatie is daarin niets

noemenswaardig aangetroffen. Gezien de tijd tussen het onderzoek en heden is een ontheffing voor onderzoek aangevraagd. Voor de realisatie van de woning is derhalve bodem geen belemmering.

In het kader van de sloop van de bestaande schuur zal een asbest-inventarisatie worden uitgevoerd.

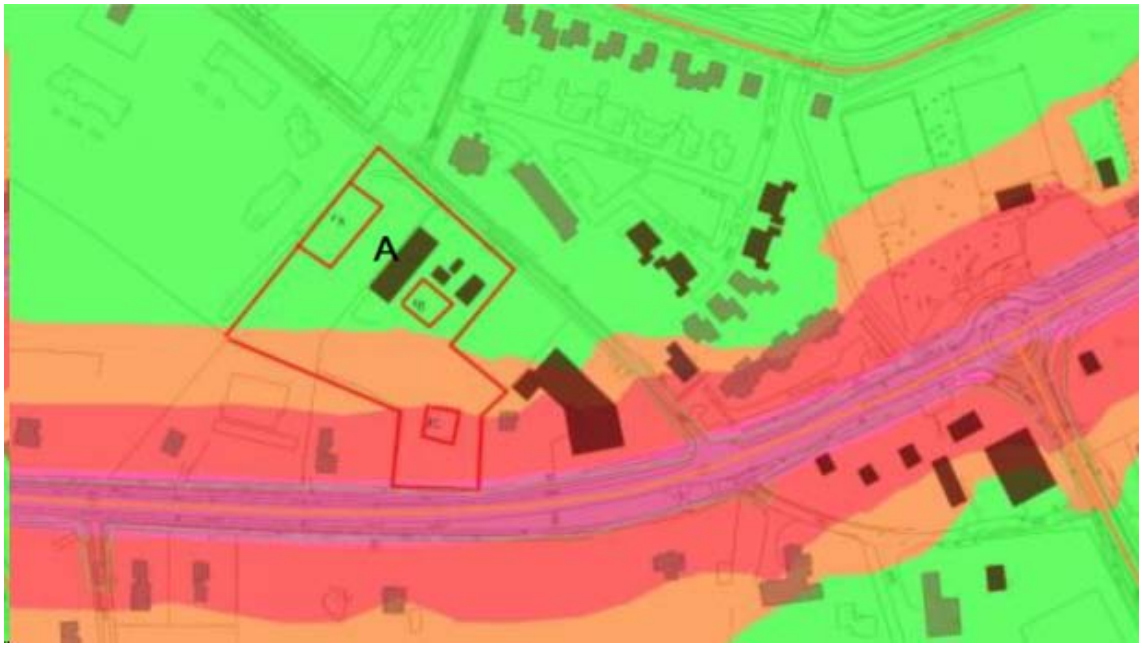
Geluid
Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek 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 de realisatie van een extra woning beoogd. Deze woning wordt aangemerkt als een geluidsgevoelige object, waardoor aangetoond dient te worden dat deze ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden.
De nieuw te bouwen woning ligt in het aandachtsgebied van de Nijkerkerstraat. De geluidbelasting is al in 2012 grafisch zichtbaar gemaakt voor het jaar 2025 (zie figuur 3.1).
Over de Nijkerkerstraat rijden in het model jaargemiddeld 9717 mvt/etmaal en is de weg is voorzien van "stil" asfalt (dunne deklagen A) en ligt buiten de bebouwde kom. De geluidbelasting is bepaald op 4,5 mmv (circa 2 bouwlagen). Op de website van de provincie Gelderland blijkt dat de verkeersintensiteiten van 2012 t/m 2015 niet significant zijn veranderd. De betekenis van de kleurvlakken zijn als volgt:

- groen: Lden< 48 dB, kleiner dan de ten hoogst toelaatbare grenswaarde;
- oranje: 48 <Lden <53, onder omstandigheden kan door de gemeente een hogere grenswaarde verleend worden;
- rood: Lden> 53, groter dan de maximaal hogere grenswaarde bouwen is niet mogelijk.

Voor de nieuwbouw van woning (aangemerkt als A in onderstaand figuur) zijn geen beperkingen vanwege de Wet geluidhinder en is nader geluidsonderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 3.1: Grafische weergave geluidsbelasting

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.

Met de bestemmingsplanwijziging wordt de nieuwbouw van 1 woning mogelijk gemaakt. Door de bouw van de woningen vinden er geen significante wijzigingen in verkeersaantallen en daarmee geen significante wijziging van de luchtkwaliteit plaats. Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is dan ook niet nodig.

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 2,3 kilometer van het plangebied.
In het kader van soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van belang. Voor de beoogde ontwikkeling is de woning aan de Telgterweg gesloopt en zullen binnenkort de (voormalig) agrarische schuren aan de Kraakweg 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. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Archeologie
Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologische Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming. Op het perceel aan de Telgterweg geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', maar daar vinden geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen schaden. Ter plaatse van de locatie aan de

Kraakweg geldt op bais van de archeologische beleidsadvieskaart een lage en middelmatige verachtingswaarde. Naar aanleiding van contact met de regio-archeoloog op 10 april 2017 is de verwachting dat er geen archeologische waardevolle sporen meer worden aangetroffen. Dit als gevolg van de reeds gerealiseerde bebouwing op het perceel en het feit dat de archeologie niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld ligt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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.

Risicobron	**PR 10^{-6} contour**	**PAG**	**Invloedsgebied 100% letaal**	**Invloedsgebied 1% letaal / toxisch**	**Bebouwingsvrije zone / Belemmeringenstrook**	**Afstand tot plangebied**
Buisleiding N-570-23	Op Leiding*	N.v.t.	40 m	70 m	4 m	± 30 m
Spoorlijn Zwolle - Amersfoort	1-6 m	30 m		4000 m	N.v.t.	± 1050 m
Provinciale weg N798	N.v.t.*	N.v.t.		355 m	N.v.t.	± 115 m

* Bron: 'Inventarisatie risicobronnen gemeente Putten' dd. 20-12-2012, Tebodin

De locatie Kraakweg 3a ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van een van de drie risicobronnen. Wel ligt het plangebied binnen de invloedsgebieden van de betreffende bronnen en is derhalve het groepsrisico relevant.

Verantwoording groepsrisico
Omdat de voorgenomen ontwikkeling de toevoeging betekent van één reguliere burgerwoning kan gesteld worden dat de toename van het groepsrisico nihil is. De omgeving van de woning wordt al grotendeels gekenmerkt door burgerwoningen en in die zin is de afweging in het kader van externe veiligheid op een groter schaalniveau al eens gemaakt en acceptabel geacht.

Wat betreft de zelfredzaamheid kan gesteld worden dat sprake is van de toevoeging van een reguliere woning waarin niet specifiek wordt voorzien in de huisvesting van verminderzelfredzame personen. Daar komt bij dat het plangebied via de Kraakweg zowel richting het noorden als zuiden ontsloten kan worden (noorden uitsluitend te voet of per fiets).

Het perceel is via de Kraakweg goed te bereiken voor hulpdiensten. Daarnaast bevindt zich de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening op een afstand van 30 meter. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de toevoeging van één woning op het perceel Kraakweg 3a in het kader van de externe veiligheid niet belemmerd wordt en de ontwikkeling verantwoord is. De verantwoording is

kortgesloten met de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland op 12 april 2017.

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 op het perceel Kraakweg 3a en binnen de bestemming 'Wonen' de realisatie van een extra woning wordt mogelijk gemaakt. Het achterste gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch'. Dit sluit aan op de voorgestelde landschappelijke inpassing.
Op het perceel Telgterweg 24a zal de ter plaatse aanwezige 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' worden verwijderd, waardoor de bouwmogelijkheden van de kleine woning komen te vervallen. Daarbij blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing voor mogelijke toekomstige bouwontwikkelingen.

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.

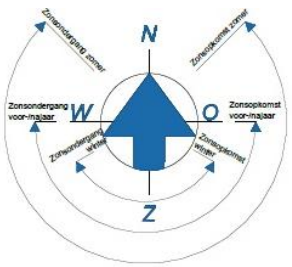
Er wordt geen vooroverleg gevoerd over dit plan, omdat er geen rijks-, provinciale of waterschapsbelangen in het geding zijn.

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 Landschappelijke inpassing



Kadastrale gemeente	PUTTEN
Sectie	N
Perceel	5221

VERKLARENDE LIJST BEPLANTING:

20% Fagus sylvatice - Beuk
20% Acer campestre - Veld Esdoorn
20% Amelanchier canadensis - Krent
15% Corylus avellana - Hazelaar
10% Sorbus aucuparia - Lijsterbes
10% Viburnum opulus - Gelderse Roos
5% Prunus spinosa - Sleedoorn

Fagus sylvatica - Beukenhaag

Gazon

Weiland

RENVOOI:

Bebouwing

Bestrating / verharding

Te slopen schuren

Bijlage 2 Reactie Omgevingsdienst Noord-Veluwe

Omgevingsdienst
Noord-Veluwe

Betreft	:	Meervoudig Adviesverzoek Kraakweg 3a in Putten
Locatie	:	Kraakweg 3a in Putten
Bevoegd gezag	:	gemeente Putten
Ons kenmerk	:	Z-16-182916
Uw kenmerk	:	-/-
Datum advies	:	12 december 2016
Behandelaar	:	Lunshof, R.F.P., tel: 0341 - 474 323

1 Aanleiding

Voor het perceel Kraakweg 3a hebben wij een verzoek ontvangen voor de realisatie van een woning ihkv functieverandering.

2 Adviesvraag

De gemeente Putten, namens de heer Doornbos, vraagt de ODNV middels een kort advies voor aan te geven voor welke milieuaspecten onderzoek nodig is en voor welke niet.

3 Samenvatting

3.1 Bedrijven (Wouter)

Voor het onderdeel bedrijven en milieuzonering is geen onderzoek noodzakelijk, omdat er al een woonbestemming op het perceel ligt.

3.2 Bodem (Pascal)

Er moet een ontheffing voor een NEN-5740 onderzoek worden aangevraagd. Het dak van de te slopen schuur bevat hechtgebonden asbest. De kans dat er asbest in de grond zit als gevolg van verwering van het dak is nihil.

3.3 Externe veiligheid (Liesbeth/Tim)

Het plan ten behoeve van het realiseren van een woning met garage aan de Kraakweg 3A te Putten kan aangemerkt worden als kansrijk in het licht van externe veiligheid. Wel dient het groepsrisico ten aanzien van drie risicobronnen (buisleiding N-570-26, spoorlijn Zwolle-Amersfoort en provinciale weg N798) ‘beperkt’ verantwoord te worden. In het kader van de ‘beperkte’ verantwoording van het groepsrisico dient de VNOG

(Veiligheidsregio) geconsulteerd te worden inzake een advies t.a.v. rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

3.4 Geluid (Serge)
Voor de nieuwbouw van woning zijn geen beperkingen vanwege de Wet geluidhinder en is nader geluidonderzoek niet noodzakelijk.

3.5 Luchtkwaliteit (Serge)
Met de bestemmingsplanwijziging wordt de nieuwbouw van 1 woning mogelijk gemaakt. Door de bouw van de woningen vinden er geen significante wijzigingen in verkeersaantallen en daarmee geen significante wijziging van de luchtkwaliteit plaats. Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

4 Beoordeling per milieuthema

4.1 Bedrijven

Voor het onderdeel bedrijven en milieuzonering is geen onderzoek noodzakelijk, omdat er al een woonbestemming op het perceel ligt.

4.2 Bodemkwaliteit

In 2002 is de omgeving en ook deze percelen grootschalig onderzocht. Voor deze locatie is daarin niets noemenswaardig aangetroffen. Gezien de tijd tussen het onderzoek en heden is aan te bevelen een aanvraag ontheffing voor een NEN-5740 onderzoek te doen. Afhankelijk van de uitkomst van de asbestinventarisatie die nodig is voor de sloop van de opstallen kan een onderzoek naar asbest worden geëist.

Het plangebied ligt net buiten de zone met grote kans op asbest maar deels in het gebied met kleine kans.

Conclusie bodem
Er moet een ontheffing voor een NEN-5740 onderzoek worden aangevraagd. Het dak van de te slopen schuur bevat hechtgebonden asbest. De kans dat er asbest in de grond zit als gevolg van verwering van het dak is nihil.

4.3 Externe veiligheid

De planontwikkeling voor het realiseren van 1 woning met garage aan de Kraakweg 3A in Putten heb ik beoordeeld voor het aspect externe veiligheid. De woning wordt aangemerkt als kwetsbaar object. De woning is geprojecteerd op 30 meter afstand van een aardgasbuisleiding. Dit heeft niet de voorkeur vanuit externe veiligheid.

Stationaire risicobronnen
Binnen of nabij het plangebied zijn geen (geprojecteerde) stationaire risicobronnen aanwezig die een belemmering kunnen opleveren voor de ontwikkeling van het plangebied.

Mobiele risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn drie mobiele risicobronnen aanwezig. In onderstaande tabel zijn de risicobronnen en de te hanteren contouren weergegeven.

Risicobron	PR 10^{-6} contour	PAG	Invloedsgebied 100% letaal	Invloedsgebied 1% letaal/toxisch	Bebouwingsvrije zone / Belemmeringenstrook	Afstand tot plangebied
Buisleiding: N-570-26	Op leiding*	N.v.t.	40 m	70 m	4 m	± 30 m
Spoorlijn: Zwolle-Amersfoort	1-6 m	30 m		4000 m	N.v.t.	± 1050 m
Provinciale weg: N798	N.v.t.*	N.v.t.		355 m	N.v.t.	± 115 m

* Bron: 'Inventarisatie risicobonnen gemeente Putten' dd. 20-12-2012, Tebodin

Buisleiding N-570-26

De ontwikkeling bevindt zich buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en de belemmeringenstrook van buisleiding N-570-26. Hiermee vormt de buisleiding geen directe belemmering voor de planontwikkeling. Wel is de ontwikkeling van de woning gelegen binnen de 100%-letaalafstand. Op basis van de rapportage van Tebodin wordt er een groepsrisico berekend dat kleiner als 0,1 maal de oriëntatiewaarde is. Een groepsrisicoberekening is niet noodzakelijk, gezien de geringe toename van het aantal personen. Wel dient het groepsrisico 'beperkt' verantwoord te worden, waarbij kan worden gerefereerd aan de Tebodin rapportage. In het kader van de 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico dient de VNOG (Veiligheidsregio) geconsulteerd te worden inzake een advies t.a.v. rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Spoorlijn Zwolle-Amersfoort

De ontwikkeling bevindt zich buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van de spoorlijn. Hiermee vormt de spoorlijn geen directe belemmering voor de planontwikkeling. Wel ligt de te realiseren woning binnen het invloedsgebied van de spoorlijn en op meer dan 200 meter. Hierdoor kan worden volstaan met een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico. In het kader van de 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico dient de VNOG (Veiligheidsregio) geconsulteerd te worden inzake een advies t.a.v. rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

N798 (Nijkerkerstraat)

In de omgeving van het plangebied is nog een (mobiele) risicobron aanwezig te weten de provinciale weg N798. De N798 heeft geen PR-contour die belemmerend is. Hiermee vormt de N798 geen directe belemmering voor de planontwikkeling. De te realiseren woning ligt binnen het invloedsgebied van de N798. Op basis van de rapportage van Tebodin wordt er een groepsrisico berekend dat kleiner als 0,1 maal de oriëntatiewaarde is. Een groepsrisicoberekening is niet noodzakelijk, gezien de geringe toename van het aantal personen. Wel dient het groepsrisico 'beperkt' verantwoord te worden, waarbij kan worden gerefereerd aan de Tebodin rapportage. In het kader van de 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico dient de VNOG (Veiligheidsregio) geconsulteerd te worden inzake een advies t.a.v. rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Conclusie

Het plan ten behoeve van het realiseren van een woning met garage aan de Kraakweg 3A te Putten kan aangemerkt worden als kansrijk in het licht van externe veiligheid. Wel

dient het groepsrisico ten aanzien van drie risicobronnen (buisleiding N-570-26, spoorlijn Zwolle-Amersfoort en provinciale weg N798) 'beperkt' verantwoord te worden. In het kader van de 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico dient de VNOG (Veiligheidsregio) geconsulteerd te worden inzake een advies t.a.v. rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft bescherming tegen geluid voor een aantal specifieke situaties. Het gaat daarbij om geluid van wegverkeer (niet 30 km wegen), spoorwegen en van gezoneerde industrieterreinen. In deze wet wordt bij de bescherming tegen geluid uitgegaan van het beschermen van gebouwen (woningen en andere geluidgevoelige gebouwen) én geluidsgevoelige terreinen.

De nieuw te bouwen woning ligt in het aandachtgebied van de Nijkerkerstraat. De geluidbelasting is al in 2012 grafisch zichtbaar gemaakt voor het jaar 2025. Over de Nijkerkerstraat rijden in het model jaargemiddeld 9717 mvt/etmaal en de weg is al voorzien van "stil" asfalt (dunne deklagen A) en ligt buiten de bebouwde kom. De geluidbelasting is bepaald op 4,5 m.mv (ca 2 gebouwlagen). Op de website van de provincie Gelderland blijkt dat de verkeersintensiteiten van 2012 t/m 2015 niet significant zijn veranderd. De betekenis van de kleurvlakken zijn de volgende groen (Lden< 48 dB, kleiner dan de ten hoogst toelaatbare grenswaarde), oranje (48 <Lden <53, onder omstandigheden kan door de gemeente een hogere grenswaarde verleend worden), rood (Lden> 53, groter dan de maximaal hogere grenswaarde bouwen is niet mogelijk).

Figuur 1: grafische weergave geluidbelasting Lden in 2025 op 4,5 mmv

Conclusie geluid
Voor de nieuwbouw van woning (A in bovenstaand figuur) zijn geen beperkingen vanwege de Wet geluidhinder en is nader geluidonderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

Regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit
Fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.
De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.
Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Voor luchtkwaliteit kan dit betekenen: de meest kwetsbare groep op de minst vervuilde plek.
En langs snelwegen en provinciale wegen kan het Besluit gevoelige bestemmingen relevant zijn. Want er gelden speciale regels binnen 300 respectievelijk 50 meter langs deze wegen. Met als doel om gevoelige groepen te beschermen tegen luchtvervuiling boven de grenswaarden.

Conclusie Luchtkwaliteit
Met de bestemmingsplanwijziging wordt de nieuwbouw van 1 woning mogelijk gemaakt. Door de bouw van de woningen vinden er geen significante wijzigingen in verkeersaantallen en daarmee geen significante wijziging van de luchtkwaliteit plaats. Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Bijlage 3 Watertoets Kraakweg

datum 14-3-2017
dossiercode 20170314-10-14822

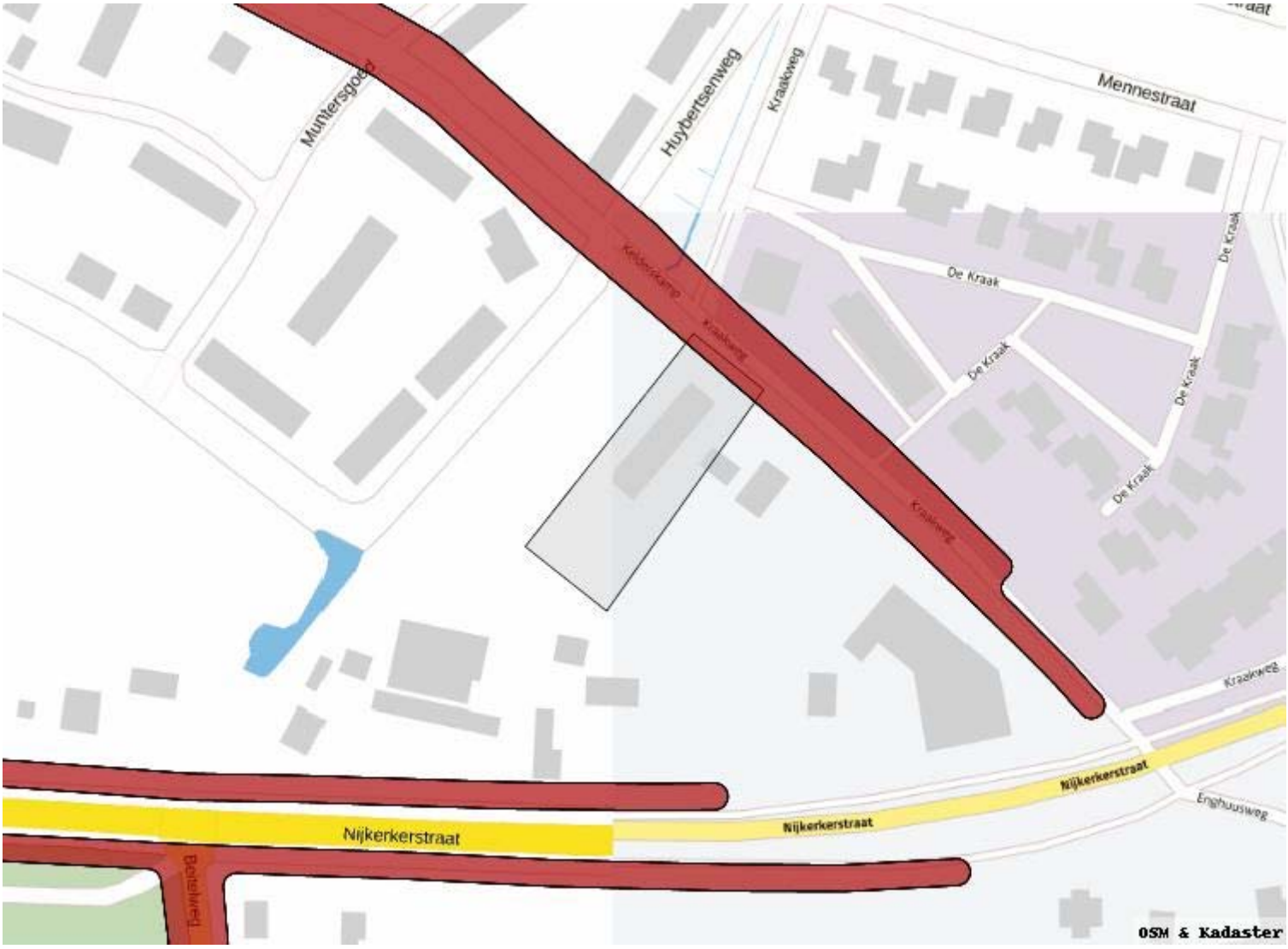
Afsprakennotitie voor ruimtelijke plannen met mogelijk een groot waterbelang (normale procedure)

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

Binnen het plangebied liggen een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt.



In het specifieke geval van het plan "Bestemmingsplan Kraakweg 3a en Telgterweg 24a" gaat het om de belangen:

- Leggerwatergangen met beschermingszones

Over de hierboven genoemde primaire belangen wil het waterschap graag in gesprek met de initiatiefnemer van het plan. Binnen 2 weken wordt u benaderd voor het plannen van een overleg.

Aandachtspunten

Naast de primaire waterbelangen, zullen in het overleg ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde komen.

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 / 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

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 2014

Bijlage 4 Watertoets Telgterweg

datum 14-3-2017
dossiercode 20170314-10-14823

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-.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatiezone

Het plangebied ligt binnen de grondwaterfluctuatiezone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachtte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om daarmee toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Meer informatie over de grondwaterfluctuatiezone kunt u vinden op de website van de Provincie Gelderland.

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 Vallei

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 Kraakweg 3a en Telgterweg 24a, met identificatienummer NL.IMRO.0273.WPBGKraakweg3a-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 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 1 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient de bebouwing, zoals aangegeven in bijlage 1 te zijn gesloopt;
b. binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient uitvoering te worden gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, overeenkomstig de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2.

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 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.

Hoofdstuk 4 Slotregel

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Kraakweg 3a en Telgterweg 24a van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van

Bijlagen regels

Bijlage 1 Sloopkaart Telgterweg 24a

Legenda

Plangebied

Telgterweg 24a

te slopen bebouwing

Gemeente Putten

Kraakweg 3a en Telgterweg 24a

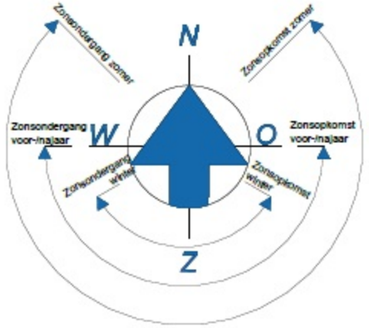
Te slopen bebouwing

N

project	20150887_013		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	21-04-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	24-03-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGKraakweg3a-ON01		

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

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Kraakweg 3a



Kadastrale gemeente	PUTTEN
Sectie	N
Perceel	5221

VERKLARENDE LIJST BEPLANTING:

20% Fagus sylvatice - Beuk
20% Acer campestre - Veld Esdoorn
20% Amelanchier canadensis - Krent
15% Corylus avellana - Hazelaar
10% Sorbus aucuparia - Lijsterbes
10% Viburnum opulus - Gelderse Roos
5% Prunus spinosa - Sleedoorn

Fagus sylvatica - Beukenhaag

Gazon

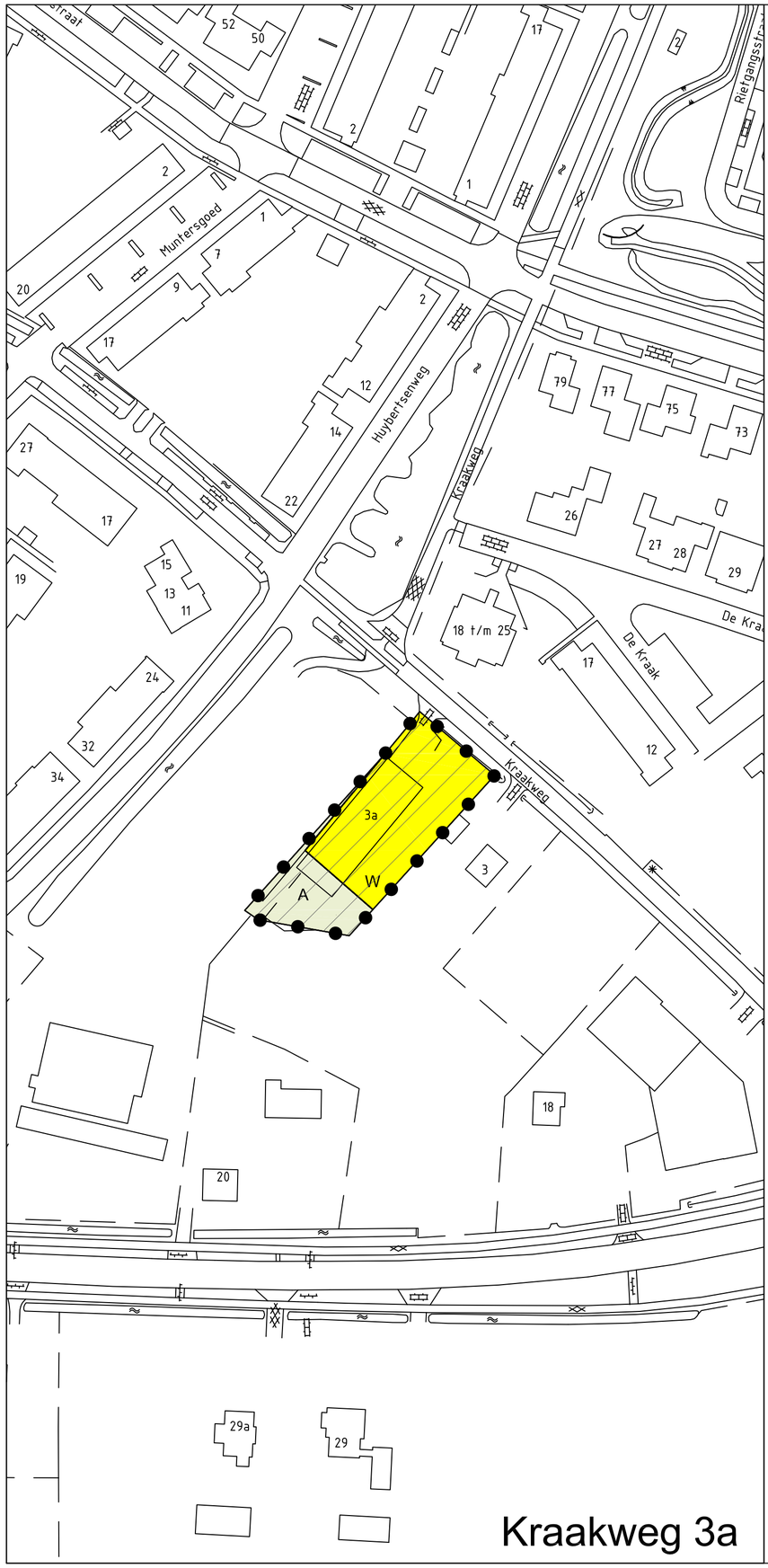
Weiland

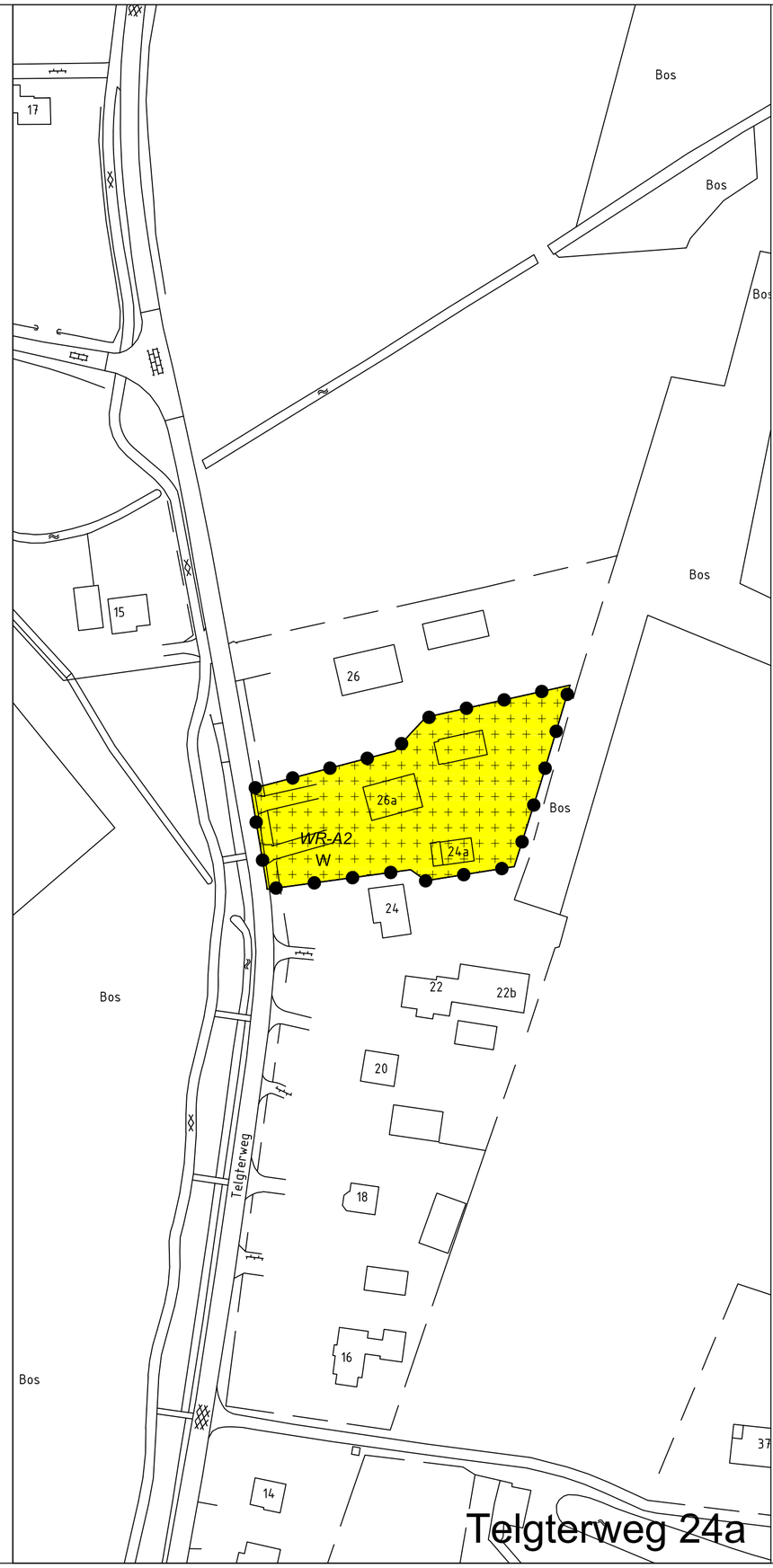
RENVOOI:

Bebouwing

Bestrating / verharding

Te slopen schuren





Plangebied

Kraakweg 3a en Telgterweg 24a

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

overige zone - intensief rood zwermgebied

Gemeente Putten

Kraakweg 3a en Telgterweg 24a

Wijzigingsplan

N

project	20150887.013		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	21-04-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	24-03-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGKraakweg3a-ON01		

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