RUIMTE
REGIE
RESULTAAT

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Putten

Nijkerkerstraat 39

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.WPBGNijkerkerstr39-ON01

projectnummer:

20150887.021

projectleider:

planstatus

datum:	status:
09-06-2017	concept
	voorontwerp
30-06-2017	ontwerp

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2008

aangesloten bij NL UP INGENIEURS BNSP

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

Nijkerkerstraat 39

Putten

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.WPBGNijkerkerstr39-ON01

projectnummer:

20150887.021

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
09-06-2017	concept
	voorontwerp
30-06-2017	ontwerp
	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Doel 7
1.3 Beschrijving van de situatie 7
1.4 Planologische juridisch kader 8

Hoofdstuk 2 Beleidskader 11
2.1 Gemeentelijk beleid 11

Hoofdstuk 3 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid 13

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten 17
4.1 Ruimtelijke situatie 17
4.2 Milieusituatie 19
4.3 Overige omgevingsaspecten 20

Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling 25

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
6.2 Economische uitvoerbaarheid 27

Bijlagen toelichting 29

Bijlage 1 Digitale Watertoets 31

Regels 35

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 37
Artikel 1 Begrippen 37
Artikel 2 Toepassingsregel 38

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 39
Artikel 3 Maatschappelijk 39
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 40
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 41

Hoofdstuk 3 Slotregel 43
Artikel 6 Slotregel 43

Verbeelding 45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

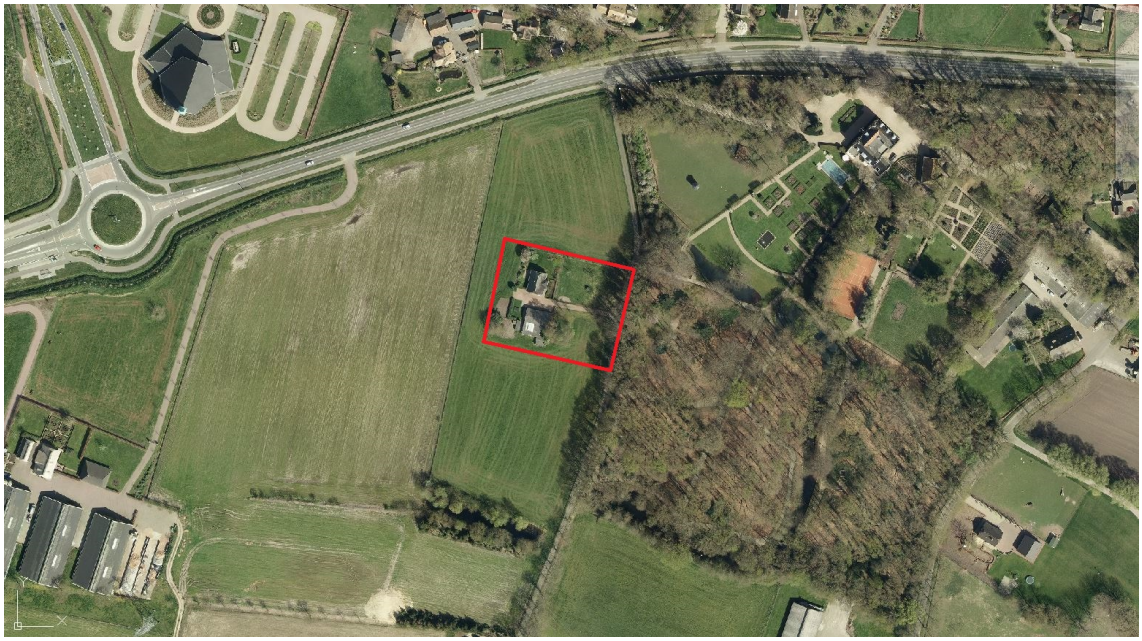
Het voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', zoals vastgesteld door de raad op 3 juli 2014.
De eigenaren van het perceel Nijkerkerstraat 39 hebben in maart 2017 een principeverzoek ingediend voor functiewijziging van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit verzoek is door de gemeente behandeld en als positief beoordeeld. Het verzoek heeft betrekking op een maatschappelijk voorziening in plaats van het wonen. Het voorstel richt zich op het mogelijk maken van dagbesteding aan jongvolwassenen met een beperking. Dit zal plaatsvinden in de nieuw te realiseren schuur. De initiatiefnemers gaan wonen in de woning op het perceel.
Deze voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.

1.2 Doel

De initiatiefnemers hebben de woning op het perceel gekocht met als doel om op dit perceel een dagbesteding voor jongvolwassenen met een verstandelijke of licht lichamelijke beperking te beginnen. Het aanbieden van dagbesteding richt zich op het uitvoeren van kleinschalige productiewerkzaamheden, tuinwerkzaamheden en het verzorgen van dieren. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan creatieve activiteiten. Uitgangspunt is om de levenskwaliteit van de deelnemers te verhogen en anderzijds de familieleden en begeleiders te ontzorgen.

1.3 Beschrijving van de situatie

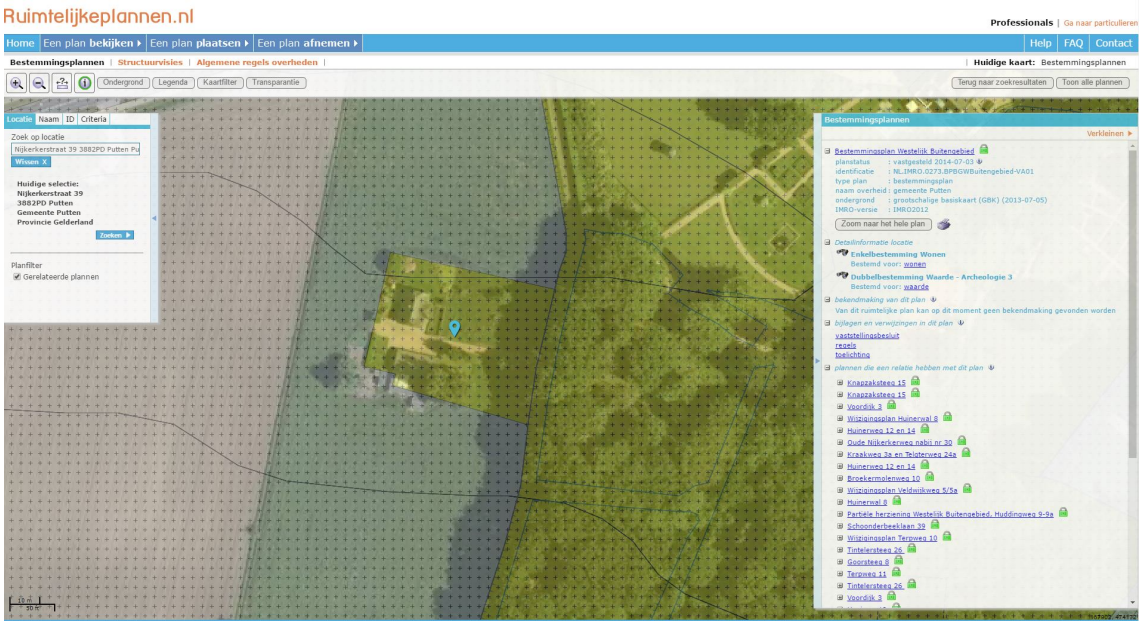
Het perceel Nijkerkerstraat 39 is gelegen in het 'Westelijk Buitengebied' ten westen van de kern Putten in de gemeente Putten. Het perceel is gelegen ten zuiden van de Nijkerkerstraat. Op het perceel is een woonhuis aanwezig. De bebouwing op het perceel bestaat uit een woonhuis en een bijgebouw. Dit is in figuur 1 weergegeven. Momenteel mag er op het perceel alleen worden gewoond met de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Het opzetten van een dagbesteding past niet binnen de uitgangspunten van de regeling een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Daarom wordt de bestemming 'Wonen' omgezet naar een bestemming 'Maatschappelijk' zodat het perceel in gebruik kan worden genomen door de beoogde functie van dagbesteding.



Figuur 1: Huidige situatie Nijkerkerstraat 39 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

1.4 Planologische juridisch kader

Het perceel Nijkerkerstraat 39 ligt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Wonen' gekregen. Op het perceel is naast de huidige woning circa 165 m² aan bijgebouwen aanwezig.
Binnen het perceel zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Figuur 2 geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan.



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

Op dit moment mag het perceel alleen worden gebruikt voor wonen met een aan huis verbonden beroep of bedrijf.
In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in artikel 34.10 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om een agrarische en/of woon bestemming te wijzigen in een niet-

agrarisch bedrijf, verblijfsrecreatie en dagrecreatie of een landelijk bedrijf. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Het beleid van de gemeente Putten vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgelegd. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk en provincie vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit wijzigingsplan wordt in de volgende paragrafen het gemeentelijk beleid toegelicht.

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Toekomstvisie Putten

De gemeenteraad heeft de 'Toekomstvisie Putten in 2014 vastgesteld. De Toekomstvisie Putten is een samenbundeling van richtinggevende ideeën en visies voor de toekomst van Putten. Met deze visie geeft de gemeenteraad aan het bestuur een richtsnoer om naar te handelen. Dat maakt het mogelijk om over ‘de waan van de dag’ heen te stappen en in te zetten op een koers die Putten ook in te toekomst actueel en urgent houdt voor haar gemeenschap. De toekomstvisie dient daarmee als basis voor de uitvoering van de gemeentelijke (beleids)programma’s in de komende 10 tot 15 jaar.

De toekomstvisie van Putten is opgedeeld in een aantal thema's. Dit zijn onder andere:
- een sociale vitale gemeenschap voor jong en oud;
- een samenleving in een groene en gastvrije omgeving met ruimte voor rust en dynamiek;
- een samenleving om je hele leven in te kunnen wonen;
- een samenleving waarin ruimte is voor creativiteit en innovatie.

In de toekomstvisie gaat de gemeenteraad uit van de kracht en kennis in de lokale gemeenschap. De gemeentelijke overheid trekt zich terug. De gemeente gaat minder taken zelf doen en meer een regierol pakken om deze kracht in de samenleving te organiseren.

Het centrale uitgangspunt is dat inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties goed in staat zijn om zichzelf en elkaar te helpen, elkaar aan te spreken op gedrag, samen problemen in hun buurt, buurtschap of dorp op te lossen en zelf initiatieven te nemen. De toekomst visie gaat uit van meer eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van de inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers. Naast de eigen verantwoordelijkheid is er ook een verantwoordelijkheid voor elkaar. Inwoners die kwetsbaar zijn en minder goed voor zichzelf kunnen zorgen, kunnen rekenen op ondersteuning.

Dit uitgangspunt vraagt ook om een andere overheid. Een overheid die vertrouwen geeft, meer ruimte laat en minder bureaucratisch is. Dit leidt tot veranderingen in het bestaande voorzieningenpatroon. Dit geldt voor maatschappelijke voorzieningen, zorg en welzijn, maar ook voor bijvoorbeeld de openbare ruimte, zoals het onderhoud van wegen en groen.

In het buitengebied is ruimte voor creativiteit en innovatie. Dit geldt voor in eerste instantie voor agrarische ondernemers. In het landbouwontwikkelingsgebied is ruimte voor (duurzame) ontwikkeling van landbouw. Buiten deze zone is ook ruimte voor nevenactiviteiten. Combinaties met recreatie, zorg

of energie worden aangemoedigd. In het buitengebied is ruimte voor nieuwe woonvormen en aan het dorp verbonden activiteiten, mits dit het agrarisch ondernemen niet is de weg staat en het geen negatief effect heeft op cultuurhistorie en landschap.

Ruimte bieden aan een ondernemend buitengebied, waarin zowel agrarische bedrijven als andere (meer kleinschalige) bedrijvigheid en maatschappelijke initiatieven een plaats hebben.

Dit initiatief past binnen de toekomstvisie van de gemeente Putten. Het betreft een kleinschalige dagbesteding voor jongvolwassenen met een beperking.

2.1.2 Structuurvisie Putten 2030

In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat er tal van ruimtelijke ontwikkelingen spelen die vragen om een positiebepaling. Er is daarbij behoefte aan een actueel en samenhangend gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met de structuurvisie wordt voorkomen dat ruimtelijke afwegingen slechts de korte termijn en/of incidentele of individuele (sector)belangen dienen. Het plangebied is daarbij aangemerkt als onderdeel van de Dorpsranden. Het betreft grofweg het gebied tussen de Koekamperweg/Hooiweg en het dorp. In deze dorpsranden krijgt de verweving van het dorp en buitengebied extra aandacht. Dit om de relatie tussen het dorp en buitengebied te versterken.

In de structuurvisie worden voor de dorpsranden de volgende randvoorwaarden vastgelegd:

- in de dorpsranden is ruimte voor een diversiteit aan functies die een relatie hebben met het buitengebied en/of het dorp;
- deze functies vinden in principe een plek in bestaande bebouwing;
- incidenteel en op een kleine schaal is nieuwvestiging in het gebied mogelijk van bovengenoemde functies en nieuwe woningbouw in het kader van de rood voor rood regeling;
- in de dorpsranden wordt ingezet op een uitbreiding van de (recreatieve) padenstructuur (voet-, fiets- en/of ruiterpaden);
- nieuwe ontwikkelingen in het gebied dragen bij aan de landschappelijke structuur van het gebied en het landschappelijk verbinden van dorp en buitengebied met elkaar;
- in de dorpsranden is, indien noodzakelijk, ruimte voor waterberging.

De ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden uit de structuurvisie. De ontwikkeling maakt dagbesteding mogelijk passend binnen het karakter van het gebied. De bestaande woning blijft behouden waarbij de dagbesteding wordt gerealiseerd in een nieuw te bouwen schuur. Het perceel wordt ingepast in de structuur van het landschap.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Wonen' om te zetten naar de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen in artikel 34.10 van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';	*De locatie aan de Nijkerkerstraat 39 is niet gelegen binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone -arkemheen, veluwerandmeren en veluwe'. Deze voorwaarde is niet van toepassing op dit plangebied.*
de nieuwe vorm van bedrijvigheid dient duidelijk minder schadelijk te zijn voor natuur en milieu dan de huidige agrarische bedrijvigheid;	*Deze voorwaarde is niet van toepassing op het plangebied omdat op het perceel geen agrarisch bedrijf aanwezig is en omdat het hier om een functiewijziging gaat van wonen naar maatschappelijk gebruik.*
het nieuw te vestigen bedrijf staat vermeld onder 'verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven', 'landelijke bedrijven' dan wel onder 'niet-agrarische bedrijven' in Bijlage 5 Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven dan wel betreft een voor wat de aard, omvang en hinder betreft vergelijkbaar bedrijf;	*De maatschappelijke voorziening als dagbesteding komt niet voor in de lijst van 'nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven'. De dagbesteding waarbij ook de verzorging van dieren en het onderhouden van de moestuin en het erf wordt aangeboden kan worden aangemerkt als zorgboerderij. Een zorgboerderij is opgenomen in 'Bijlage 5 Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven' en in dit deel van het Westelijk Buitengebied toegestaan.*
de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing dient te passen binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied waar de bebouwing voorkomt;	*De omvang en de aard van de nieuwe functie sluit aan bij de bebouwing die op het perceel aanwezig is. De omvang van het perceel blijft gelijk. Er wordt aangesloten bij de grenzen van het woonperceel. De bestaande woning blijft behouden, de huidige schuur wordt afgebroken en vervangen door een grote (dagbesteding) en een kleine schuur (dierenverblijf). De bebouwing op het perceel wordt geclusterd zodat er een eenheid ontstaat.*
aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen (bestemde) terrein zal plaatsvinden;	*Dit onderdeel wordt toegelicht in paragraaf 4.3 'Verkeerssituatie'.*

bedrijfsactiviteiten vinden, voor zover deze geen betrekking hebben op de productiegronden, zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaats;	*De dagbesteding zal voornamelijk binnen plaatsvinden in de nieuw te realiseren schuur. Daarnaast worden enkele activiteiten (tuinwerkzaamheden en het verzorgen van dieren) op het terrein uitgevoerd.*
het nieuwe gebruik dient noch op korte, noch op lange termijn te leiden tot een aanmerkelijke behoefte aan uitbreiding van het bebouwde oppervlak;	*De dagbesteding is kleinschalig van karakter. Uitbreiding van de dagbesteding wordt niet voorzien omdat dat ten koste gaat van het kleinschalige karakter van de dagbesteding, de aandacht en begeleiding van de mensen met een beperking.*
buitenopslag is toegestaan, mits: - de noodzaak van buitenopslag voor de bedrijfsvoering is aangetoond, waarbij de omvang van de buitenopslag eveneens wordt bepaald door wat voor de bedrijfsvoering nodig is; - de buitenopslag landschappelijk wordt ingepast; - sprake is van vermindering van bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m2 buitenopslag, 1 m2 gesloopt dient te worden; - buitenopslag uitsluitend plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak; - de omvang van de buitenopslag bepaald wordt door wat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is; - voldaan wordt aan de maximale hoogte van 6 m;	*Bij de dagbesteding worden door jongvolwassenen met een beperking activiteiten uitgevoerd zoals kleinschalige productiewerkzaamheden, tuinwerkzaamheden, het verzorgen van dieren en creatieve activiteiten. Voor deze activiteiten is geen buitenopslag nodig.*
detailhandel is niet toegestaan, tenzij het betreft de verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen;	*Er worden geen detailhandelsactiviteiten uitgevoerd bij de dagbesteding.*
eventuele behorende gronden die geen erffunctie hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;	*Met dit wijzigingsplan wordt alleen de bestemming Wonen omgezet naar een Maatschappelijke bestemming. De grenzen van de bestemming Wonen worden aangehouden voor de nieuwe functie. De overige gronden die wel tot het kadastrale perceel horen vallen buiten dit wijzigingsplan en houden de agrarische functie.*
de bebouwing wordt hergebruikt;	*De aanwezige bebouwing wordt gedeeltelijk hergebruikt. De aanwezige woning blijft behouden en gaat bewoond worden door de initiatiefnemers. De schuur op het perceel wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe grotere schuur (dagbesteding) en een kleinere schuur (dierenverblijf).*

hergebruik of nieuwbouw is uitsluitend toegestaan tot: 1: maximaal 1.000 m² voor zover het betreft gronden: - welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - intensief rood zwermgebied' en 'overige zone - extensief rood zwermgebied'; - welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - ehs natuur', 'overige zone - ehs verweving en verbindingszone' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'; 2: maximaal 750 m² voor zover het betreft gronden: - welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - intensief rood zwermgebied' en 'overige zone - extensief rood zwermgebied'; - welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - ehs natuur', 'overige zone - ehs verweving en verbindingszone' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'; en mits de bebouwing op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving wordt ingepast, een en ander overeenkomstig de onderstaande tabel en onder de volgende voorwaarden:	*De bestaande woning wordt in de nieuwe situatie gebruikt door de initiatiefnemers als bedrijfswoning. De aanwezige bijgebouwen op het perceel zullen worden gesloopt. De oppervlakte van deze bijgebouwen is 165 m². De nieuw te bouwen schuur voor de dagbesteding heeft een oppervlakte van 200 m². Daarnaast wordt een dierenverblijf gebouwd met een oppervlakte van 50 m². Gezamenlijk komt de oppervlakte uit op 250 m² aan nieuwe gebouwen. Volgens de slooptabel geldt dat bij nieuwbouw tweemaal zoveel moet worden gesloopt bij een oppervlakte tot 500 m². Op het perceel wordt in totaal 250 m² aan bijgebouwen gebouwd. Van deze 250 m2 is 80 m2 met recht mogelijk. Deze 80 m2 kan op grond van de aanwezigheid van ruim 1 hectare aan agrarische gronden rondom het perceel verruimd worden tot 125 m2. Voor de overige benodigde 125 m2 zijn door de initiatiefnemers 250 m2 aan sloopmeters aangekocht afkomstig uit de regio Food Valley. Op basis van het bovenstaande wordt op het perceel een maximale oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan van 250 m2. Hierbij geldt wel dat de maximale omvang van één bijgebouw 200 m2 mag bedragen; dit is in lijn met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.*

hergebruik of nieuwbouw	te slopen bij hergebruik	te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m2	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
501-750 m2	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751-1.000 m2	driemaal zoveel	viermaal zoveel

1: de volgens de tabel te slopen oppervlakte aan bebouwing boven de 500 m² kan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landgoed' en 'overige zone - extensief rood zwermgebied' worden gecompenseerd door het aanbrengen van nieuwe natuur en landschapselementen, waarbij voor elke 100 m² die niet wordt gesloopt 0,5 ha nieuwe natuur wordt ingericht met 1.000 m² landschapselementen. De gronden moeten worden ingericht met het oog op een duurzaam beheer volgens een door de gemeente goedgekeurd beplantings- en beheersplan, dat op basis van het landschapsbeleidsplan is opgesteld; 2: bij de in de tabel aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten; 3: 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; 4: de aanwezige bebouwing welke uitstijgt boven de toegestane oppervlakte dient te worden gesloopt; 5: de waarden van omringende functies, welke het plan beoogt te beschermen, mogen niet onevenredig worden geschaad; 6: de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden mogen niet onevenredig geschaad.	

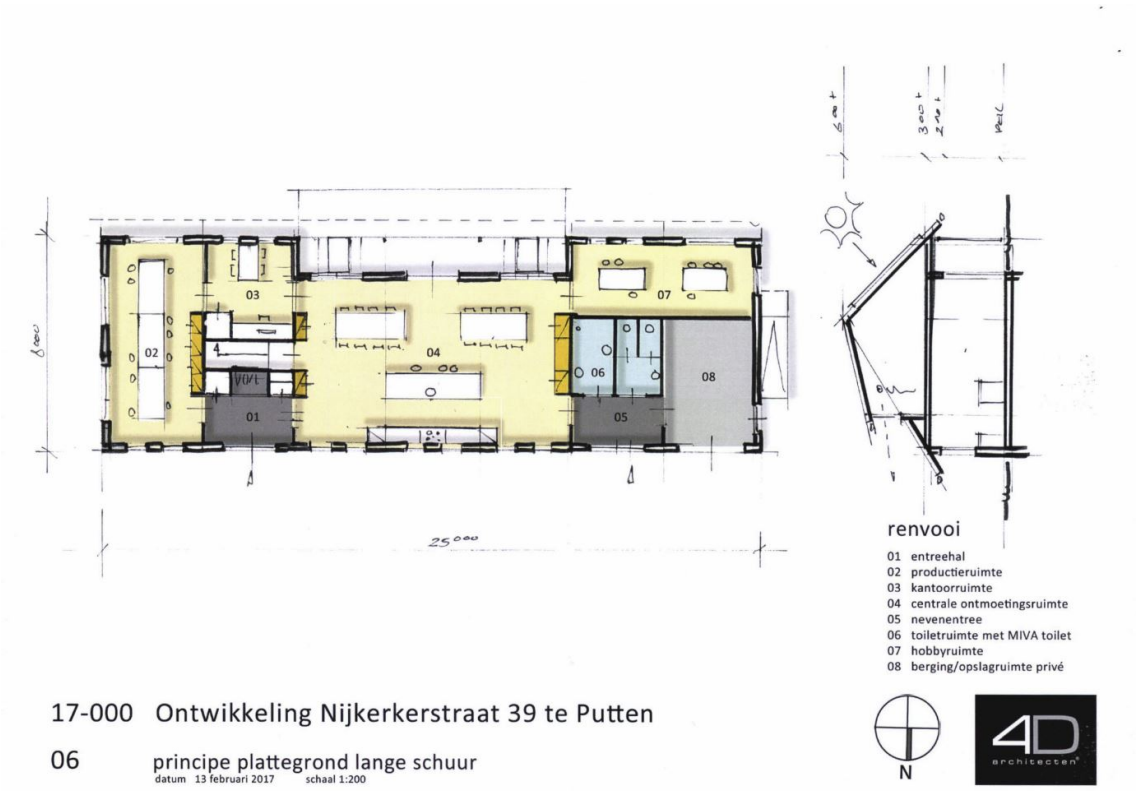
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

4.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt woonbestemming van het perceel Nijkerkerstraat 39 omgezet naar een maatschappelijke bestemming. Hierbij gaat het om de gronden die gelegen zijn binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. De nieuwe functie van dagbesteding past niet binnen de woonbestemming, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. De functie van dagbesteding past in het gebied dorpsranden, de overgang tussen het dorp en het buitengebied omdat hier ook dieren worden gehouden en verzorgd en tuinwerkzaamheden worden verricht.

De bestaande woning blijft behouden en zal door de initiatiefnemers worden bewoond; deze woning krijgt de status van bedrijfswoning. De bestaande schuur is niet groot genoeg voor het initiatief. Deze schuur wordt gesloopt en vervangen door een grotere schuur en een schuur voor dierenverblijf. Totaal wordt 250 m² aan nieuwe schuren teruggebouwd. Door de nieuwbouw van de schuren zal het terrein opnieuw worden ingericht. De nieuwe schuren worden geclusterd gesitueerd zodat er een eenheid ontstaat op het erf.

De dagbesteding zal voornamelijk plaatsvinden in de grote schuur. De schuur wordt onderverdeeld in verschillende ruimtes waar de dagbestedingsactiviteiten gaan plaatsvinden. Er zal een productieruimte, kantoorruimte, centrale ontmoetingsruimte en hobbyruimte worden gerealiseerd. Naast de dagbestedingsruimte zal een dierenverblijf worden gerealiseerd. Een deel van de schuur zal ook gebruikt worden voor privé-doeleinden. Deze krijgt een oppervlakte van 50 m² en zal in de vorm van een hooischuur worden gebouwd.



Figuur 3: principe plattegrond lange schuur (bron 4D architecten)

De omvang van het perceel blijft gelijk aan die van de huidige woonbestemming. De inrichting wordt afgestemd op het nieuwe gebruik. Het perceel krijgt naast de woning, dierenverblijf en dagbestedingsruimte ook een moestuin, dierenweide en tuin. Het perceel wordt omzoomd door een groene haag.

Figuur 4: Voorstel nieuwe situatie erfinrichting (bron 4D architecten)

4.2 Milieusituatie

Bedrijven
In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn de volgende aspecten van belang met betrekking tot bedrijven in en in de nabijheid van het plangebied:

Invloed ontwikkeling op de omgeving
De ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een dagbesteding voor jong volwassenen met een beperking. Een dagbesteding kan als bedrijf worden beschouwd. Gevoelige bestemmingen zoals woningen in de omgeving dienen beschermd te worden tegen hinder van de dagbesteding. Een dagbesteding is op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' vergelijkbaar met de categorie 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. Dit type bedrijven wordt ingedeeld in milieucategorie 1. Voor deze categorie dient een afstand van 10 meter aangehouden te worden vanaf de bestemmingsgrens tot de nabijgelegen woningen om een goed woon- en leefklimaat in deze woningen te kunnen garanderen.

Binnen een straal van 10 meter om de bestemmingsgrens van Nijkerkerstraat 39 zijn geen gevoelige objecten aanwezig.

Belemmeringen voor omliggende bedrijven
Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Putten. In de omgeving van het perceel zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. De gewenste ontwikkeling mag de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet belemmeren.
Voor de agrarische bedrijven is op basis van de VNG-publicatie het aspect geur de meest bepalende factor. De Wet geurhinder en veehouderij is het exclusieve toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. Deze bedrijven worden dus in hun bedrijfsvoering belemmert wanneer ze door de komst van de nieuwe activiteit niet meer aan de wettelijke normen kunnen voldoen.

De volgende agrarische bedrijven zijn gelegen in de omgeving van Nijkerkerstraat 39 en hebben een relevante geuremissie:
- Nijkerkerstraat 43;
- Nijkerkerstraat 37;
- Beitelweg 6;
- Beitelweg 7.

De geurbelasting van deze bedrijven is berekend op de vier hoekpunten van de bestemmingsgrenzen van Nijkerkerstraat 39. In onderstaande tabel zijn de berekende geuremissies opgenomen.

Adres	Hp A	Hp B	Hp C	Hp D
Nijkerkerstraat 43	7,4	6,2	5,3	6,6
Nijkerkerstraat 37	3,0	3,5	2,5	2,3
Beitelweg 6	2,8	3,6	2,7	2,4
Beitelweg 7	3,4	4,2	4,1	3,4

Het perceel Nijkerkerstraat 39 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Putten. Daarnaast is het perceel niet gelegen in het gebied waarvoor een geurverordening in voorbereiding is. Voor de geurgevoelige objecten (dagopvang en woning) aan Nijkerkerstraat 39 geldt de norm van 14 OU/m3 voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Uit bovenstaande tabel blijkt dat geen van de bedrijven een geuremissie van meer 14 OU/m3 op het perceel heeft.

Voor agrarische bedrijven die dieren houden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, geldt dat

er in het buitengebied een afstand van 50 meter aangehouden dient te worden. Er is geen agrarisch bedrijf gelegen binnen 50 meter van het perceel Nijkerkerstraat 39, zie onderstaande afbeelding.

Figuur 5: Hindercontour Nijkerkerstraat 39 te Putten

De ontwikkelingen leveren geen belemmering op voor de omliggende bedrijven.

Woon- en leefklimaat gevoelige objecten plangebied
Gezien de geurbelasting van de individuele bedrijven op het plangebied kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie bedrijven
Er zijn vanuit het aspect bedrijven geen belemmering voor het realiseren van een dagopvang. De dagopvang heeft geen relevante invloed op de omgeving. Tevens blijft de geurbelasting van de omliggende bedrijven op de locatie Nijkerkerstraat 39 onder de geldende normen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij.

4.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie
De bestaande functie maakt wonen mogelijk. In de nieuwe situatie is naast het wonen ook dagbesteding aanwezig. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel zal beperkt toenemen. Uitgangspunt is dat er maximaal 15 cliënten dagelijks met een busje / of eigen vervoer naar de locatie komen en weer gaan. Dit levert maximaal 30 extra verkeersbewegingen op (uitgaande van worst-case situatie). Uitgaande dat in de meeste gevallen de cliënten gezamenlijk worden vervoerd zal het aantal verkeersbewegingen niet op 30 uit komen.
De ontsluiting vindt plaats via een gedeelde ontsluitingsweg op de Nijkerkerstraat.
Het parkeren vindt plaats op het bestaande terrein. Op het erf is voldoende ruimte om aan de nodige parkeerbehoefte te voldoen.

Water
Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan een positief wateradvies gegeven en verder overleg is niet nodig. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 1.

Bodem
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.
Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van de voorgelegde adviesvraag is dossieronderzoek uitgevoerd voor het betreffende adres. Er is weinig bekend over de locatie, maar uit het regionale bodeminformatiesysteem (Squit iBis) blijkt dat op de locatie in het verleden twee bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken uit 1994 en 1995 zijn als basis gebruikt voor voorliggend advies. Daarnaast zijn verschillende luchtfoto's geraadpleegd.

Uit de beschikbare bodemonderzoeken en luchtfoto's blijkt dat de huidige woning en garage begin jaren negentig zijn gebouwd. Deze opstallen zijn gebouwd op nagenoeg dezelfde locatie als de oude boerderij en de daarbij behorende schuren. Uit de onderzoeken kan worden afgeleid dat de bodem destijds licht verontreinigd was met PAK en EOX, maar dat dit geen belemmering was voor de voorgenomen activiteiten. Er is destijds geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest.

In het rapport "Actie tankslag gemeente Putten" dat in 1992 is opgesteld, komt het adres Nijkerkerstraat 39 niet voor. Dat wil zeggen dat destijds geen gehoor is gegeven aan de oproep om aan te geven of er een brandstoftank op het perceel aanwezig was. Gezien het bouwjaar van de oorspronkelijke boerderij (1955), is de het aannemelijk dat er destijds sprake is geweest van oliestook. Omdat de huidige woning op dezelfde plaats is gebouwd - en er in het kader van de bestemmingsplanwijziging geen activiteiten op die locatie gepland zijn - is onderzoek naar dit specifiek aspect nu niet aan de orde.

In 1994 is een verbod ingesteld op het toepassen van asbest in bouwwerken. Omdat niet precies bekend is wanneer de garage gebouwd is, bestaat de kans bij de bouw ervan nog asbest is toegepast. Een asbestinventarisatie kan hierover uitsluitsel geven. Dit zal pas aan de orde zijn bij de sloop van de garage.

Op grond van de nota bodembeheer Regio Noord-Veluwe en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart, valt de locatie in de zone Klasse landbouw – natuur. Dit houdt in dat de verwachting is dat de bodem rond de bestaande bebouwing niet verontreinigd is.

Omdat de voorgenomen bestemmingswijziging beperkt van omvang is en er slechts nieuwbouw activiteiten zullen plaatsvinden aan de oostzijde van de aanwezige garage, is bodemonderzoek niet noodzakelijk in het kader van de bestemmingsplanwijziging. In het kader van de sloop van de bestaande schuur zal bij het indienen van een sloopmelding wel een asbest-inventarisatie worden uitgevoerd.

Conclusie

Een bodemonderzoek is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet nodig.

Geluid
Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Met dit wijzigingsplan wordt dagbesteding voor jong volwassenen mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder zijn beschermde objecten 'woningen' en 'andere geluidgevoelige gebouwen'. Volgens het besluit geluidhinder (Bgh) valt de ontwikkeling onder 'andere geluidgevoelige gebouwen'. In het besluit worden kinderdagverblijven aangewezen als 'ander geluidgevoelig gebouw'. Op de locatie worden jong volwassenen opgevangen en is het geen geluidgevoelig object.

Conclusie
De gewenste dagopvang functie is voor de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeer is niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Om te beoordelen of voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer is een berekening uitgevoerd met de 'niet in betekenende mate'-tool van Infomil. Hierbij is gekozen voor het berekenen van de worst-case situatie.

Als uitgangspunt is genomen dat 15 cliënten dagelijks met een busje (of eigen auto) komen en ’s-middags weer naar huis gaan. Dit levert maximaal 30 extra vervoersbewegingen per dag op. Uit deze berekening blijkt dat de toename 'Niet in betekenende mate' is.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Ecologie
De natuurbeschermingswetgeving kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of vogelrichtlijn. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt op circa 2,6 kilometer van het plangebied. Daarnaast liggen de Natura 2000 gebieden Arkemheen en Veluwerandmeren op circa 3,3 kilometer van het plangebied.
In het kader van soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van belang. Voor de transformatie van een woning naar een maatschappelijke functie zal de aanwezige schuur op termijn worden gesloopt. Voor de schuur wordt een sloopmelding gedaan. Gezien de ligging en huidige inrichting van

het gebied, is op voorhand niet uit te sluiten dat (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen moet worden aangetoond dat er geen (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast.

Archeologie
Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming. Op het perceel geldt 'Waarde - Archeologie 3', waaruit volgt dat er een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm -Mv. en 'Waarde - Archeologie 4', waaruit volgt dat er een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm -Mv. Er vinden echter beperkte bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen schaden. Omdat de ingrepen kleiner zijn dan de gestelde criteria is archeologisch onderzoek dan ook niet nodig. De betreffende dubbelbestemming blijft met dit wijzigingsplan in stand.

Externe veiligheid
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het plangebied betreft een ontwikkeling om een dagbesteding voor jongvolwassenen met een beperking mogelijk te maken. Er is in het kader van Externe Veiligheid wordt uit gegaan van verminderd zelfredzame personen en wordt het object en/of de functie aangemerkt als zeer kwetsbaar object.

Stationaire risicobronnen
Binnen of nabij het plangebied zijn geen (geprojecteerde) stationaire risicobronnen aanwezig die een belemmering kunnen opleveren voor de ontwikkeling van het plangebied. De huidige functie van het plangebied betreft wonen met agrarische nevenactiviteit. De bestemming Wonen wordt omgezet naar een bestemming Maatschappelijk.

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

Risicobron	PR 10-6 contour	PAG	Invloedsgebied	Bebouwings-vrije zone Belemmeringen-strook	Afstand tot plangebied
Spoorlijn: Zwolle - Amersfoort	1 m	30 m	4000 m	N.v.t.	± 860 m
Provinciale weg: N798	N.v.t.*	N.v.t.	355 m	N.v.t.	± 140 m

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

Spoorlijn Zwolle-Amersfoort
Het plangebied bevindt zich buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6, het plasbrand-aandachtsgebied en de 200 meter zone van de spoorlijn. Hiermee vormt de spoorlijn geen directe belemmering voor het plangebied. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Volgens de beleidsvisie externe veiligheid dient het groepsrisico verantwoord te worden. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico dient de VNOG (Veiligheidsregio) geconsulteerd te worden inzake een advies t.a.v. rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Provinciale weg N798
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 ontwikkeling van de dagbesteding is gelegen 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. Volgens de beleidsvisie externe veiligheid dient het groepsrisico volledig verantwoord te worden volgens verantwoordingsniveau 2 (een lichtere vorm), waarbij kan worden gerefereerd aan de Tebodin rapportage. In het kader van de 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 dagbesteding aan de Nijkerkerstraat 39 te Putten kan aangemerkt worden als kansrijk in het licht van externe veiligheid. Wel dient het groepsrisico ten aanzien van twee risicobronnen (spoorlijn Zwolle-Amersfoort en provinciale weg N798) verantwoord te worden. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico dient de VNOG (Veiligheidsregio) geconsulteerd te worden inzake een advies t.a.v. rampenbestrijding en zelfredzaamheid, aandachtspunt hierbij is het realiseren van een zeer kwetsbaar object.

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

Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming 'Wonen' van het perceel Nijkerkerstraat 39 wordt gewijzigd in een bestemming 'Maatschappelijk'. Daarbij blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Inhoudelijk wordt aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gelegd op de gronden die nu nog zijn bestand voor wonen. Binnen deze bestemming wordt de aanduiding voor de dagbesteding toegevoegd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ook wordt de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen aangepast naar maximaal 250 m².

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.

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

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. Daarnaast wordt er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Digitale Watertoets

datum 8-6-2017
dossiercode 20170608-10-15430

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 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 Nijkerkerstraat 39, met identificatienummer NL.IMRO.0273.WPBGNijkerkerstr39-ON01 van de gemeente Putten;

1.2 wijzigingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage.

Artikel 2 Toepassingsregel

Dit wijzigingsplan ziet alleen op een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten, zoals vastgesteld op 3 juli 2014.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

De regels van de bestemming 'Maatschappelijk' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:

Artikel 11.1 Bestemmingsomschrijving
Voor dit wijzigingsplan wordt aan de tabel in artikel '10.1 Bestemmingsomschrijving' onder a de volgende aanduiding toegevoegd:

Aanduiding	Voorziening
(sm-dbs)	specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding

Artikel 11.2.5 Bijgebouwen
Voor dit wijzigingsplan wordt in artikel 11.2.5 Bijgebouwen de volgende subleden a, c en d gewijzigd:
a de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bedraagt per woning maximaal ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' aangegeven oppervlakte, met dien verstande dat de oppervlakte van een afzonderlijk bijgebouw/bedrijfsgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
c de goothoogte van een bijgebouw/bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 3,5 m;
d de bouwhoogte van de bijgebouw/bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 6 m.

Artikel 11.4.2 Vergroten van de bebouwing
Voor dit wijzigingsplan is artikel 11.4.2 niet van toepassing.

Artikel 11.4.3 Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning
Voor dit wijzigingsplan is artikel 11.4.3 niet van toepassing.

Artikel 11.6 Afwijken van de gebruiksregels
Voor dit wijzigingsplan wordt aan artikel 11.6 een nieuw artikel toegevoegd:
Artikel 11.6.4 reguliere woning
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.6.4 voor het toestaan van een reguliere woning, mits:
a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
1 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2 het straat- en/of bebouwingsbeeld;
3 de verkeersveiligheid;
4 de woonsituatie.

Artikel 4 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 5 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 Slotregel

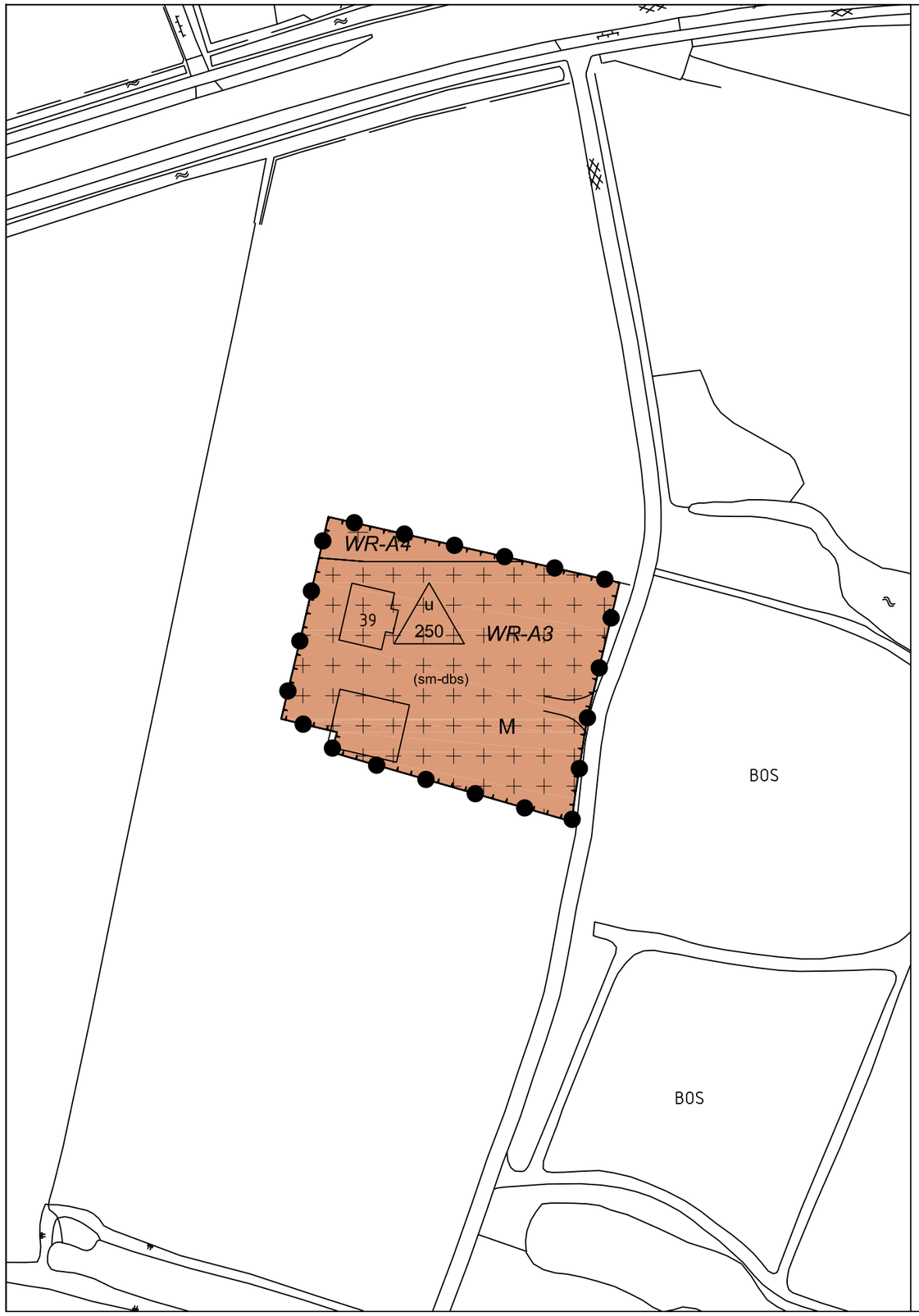
Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Nijkerkerstraat 39 van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van

Verbeelding



Plangebied

Nijkerkerstraat 39

Enkelbestemmingen

M — Maatschappelijk

Dubbelbestemmingen

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

(sm-dbs) — specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding

Maatvoeringen

u 250 — maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)

Gemeente Putten

Nijkerkerstraat 39

Wijzigingsplan

N

project	20150887_021		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	30-06-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	09-06-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGNijkerkerstr39-ON01		

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