

PUTTEN

Nijkerkerstraat 53

WIJZIGINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Beschrijving van de situatie	1
1.3 Planologische juridisch kader	2
HOOFDSTUK 2 TOETSING AAN VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	4
HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE- EN MILIEUASPECTEN	6
3.1 Ruimtelijke situatie	6
3.2 Landschappelijke inpassing	7
3.3 Milieusituatie	9
3.4 Overige omgevingsaspecten	10
HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE JURIDISCHE REGELING	17
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	18
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2 Economische uitvoerbaarheid	18
5.3 Grondexploitatie	18

Bijlage 1 Digitale Watertoets

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	19
Artikel 1 Begrippen	19
Artikel 2 Toepassingsregel	20
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	21
Artikel 3 Agrarisch	21
Artikel 4 Natuur	22
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	23
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	24
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	25
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	25
HOOFDSTUK 4 SLOTREGEL	26
Artikel 8 Slotregel	26

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', zoals vastgesteld door de raad op 3 juli 2014.

Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer om de bedrijfswoning te verplaatsen om meer ruimte te creëren voor de vrije uitloopkippen. Deze te creëren ruimte voor de vrije uitloopkippen is nodig om te kunnen voldoen aan de geldende normen.

1.2 Beschrijving van de situatie

Het perceel Nijkerkerstraat 53 is gelegen in het 'Westelijk Buitengebied' ten westen van de kern Putten in de gemeente Putten. Op het perceel is een pluimveebedrijf gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Dit is in figuur 1 weergegeven.

De bestaande bedrijfswoning wordt vanwege de huidige onderhoudsstaat gesloopt en het voornemen is om deze naar de westzijde van het perceel te verplaatsen. Deze locatie ligt buiten het agrarische bouwvlak zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. Momenteel biedt de inrichting van het perceel onvoldoende mogelijkheden om aan de normen te voldoen voor het houden van vrije uitloopkippen. De stal bestaat uit acht sectoren waar kippen worden gehouden. Bij vrije uitloopkippen is het noodzakelijk dat de kippen genoeg ruimte hebben om vrij uit te kunnen lopen.

Elk van de sectoren heeft een deel van het agrarisch perceel toegedeeld gekregen. Om te voldoen aan de normen die gelden voor vrije uitloopkippen is verplaatsing van de bedrijfswoning wenselijk.

Daarom wordt het agrarische bouwvlak gewijzigd zodat de nieuw te bouwen woning binnen het bouwvlak valt. De oppervlakte van het agrarisch bouwperceel blijft na wijziging gelijk.

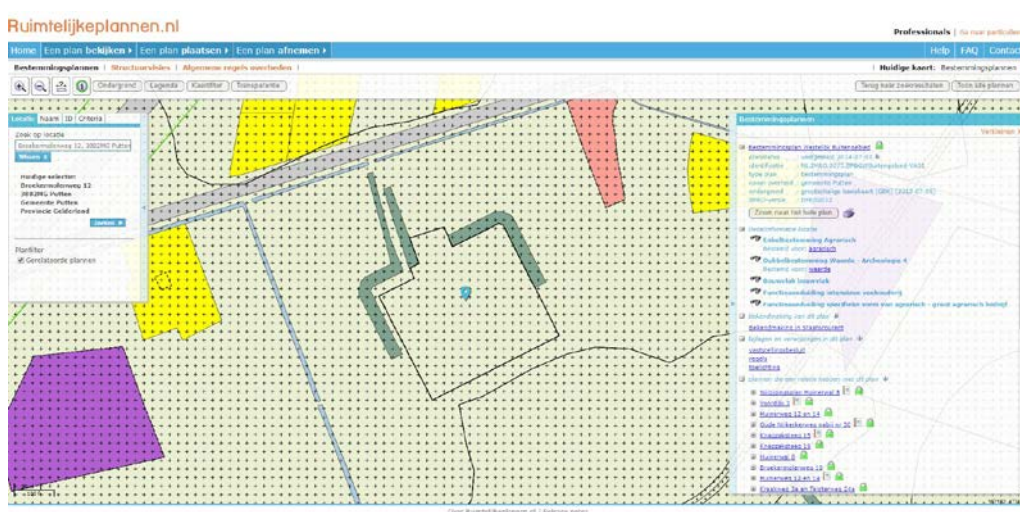


Figuur 1: Huidige situatie Nijkerkerstraat 53 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Nijkerkerstraat 53 ligt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak gekregen. Naast de agrarische bestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. Op het perceel is naast de huidige bedrijfswoning circa 2.600 m² aan overige bebouwing 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 is de bedrijfswoning alleen toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. Het verzoek richt zich echter op een locatie die weliswaar dicht bij de agrarische bedrijfsbebouwing is gelegen, maar buiten het aangegeven bouwvlak ligt.

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in artikel 34.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om de vorm van het bouwvlak te wijzigingen. Daarnaast is in artikel 34.20 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om houtopstanden te verplaatsen. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan.

Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid ten aanzien van de functieverandering van het agrarische perceel wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.

HOOFDSTUK 2 TOETSING AAN VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

De wijzigingsbevoegdheid om de vorm van het bouwvlak te wijzigen is opgenomen in artikel 34.6 van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

voor intensieve veehouderijen buiten de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwwikkelingsgebied' aangegeven gronden de in 'Bijlage 1 Gezamenlijke oppervlakte stalruimte intensieve veehouderij' genoemde oppervlakte niet mag worden vergroot;	Het agrarisch bedrijf aan de Nijkerkerstraat heeft de aanduiding 'intensieve veehouderij' gekregen. Het betreft een pluimveebedrijf. In het geldende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied is een oppervlakte van 1,0 ha toegestaan. Deze oppervlakte wordt met dit wijzigingsplan niet vergroot. Alleen de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.
de oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.	De oppervlakte van het bouwvlak is circa 11.500 m ² . Het gedeelte waar de huidige bedrijfswoning is gelegen wordt uit geruild met het gedeelte waar de nieuw te bouwen bedrijfswoning wordt gerealiseerd. De oppervlakte in de nieuwe situatie is ook circa 11.500 m ² . De oorspronkelijke oppervlakte zoals bestemd in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied blijft na wijziging gelijk.

De wijzigingsbevoegdheid om houtopstanden te verplaatsen is opgenomen in artikel 34.20 van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

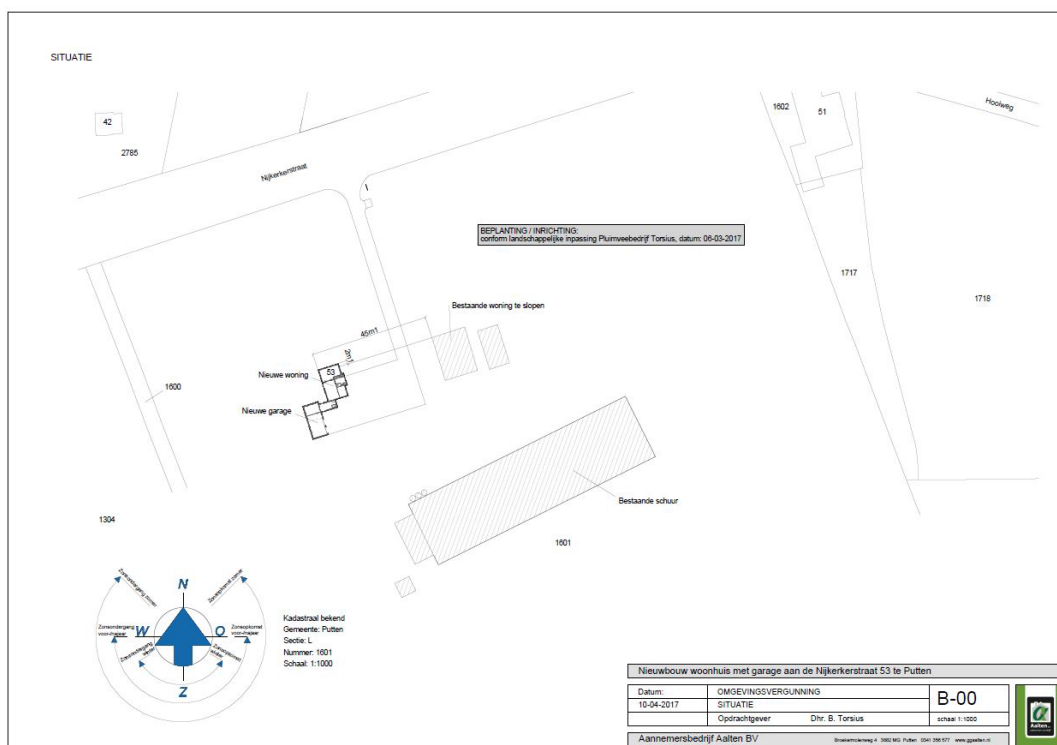
het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen: 'overige zone - Arkemheen, Veluwerandmeren en Veluwe'; 'overige zone - ehs natuur'; 'overige zone - ehs verweving en verbindingzone';	Deze voorwaarde is niet van toepassing op dit wijzigingsplan. Het perceel Nijkerkerstraat 53 ligt niet binnen de genoemde aanduidingen.
de wijziging is noodzakelijk ten behoeve van het verbeteren van de productiestructuur van het agrarische bedrijf (de noodzaak van de verwijdering van de beplanting moet tevens vanuit bedrijfseconomisch oogpunt aannemelijk worden gemaakt);	De huidige bedrijfswoning belet dat een deel van de vrije uitloopkippen op een goede wijze kunnen uitlopen. Op basis van normen, die in de toekomst verder worden aangescherpt, wordt uitgegaan van een bepaald aantal meters die obstakel vrij dienen te zijn rondom de stal. Met de instandhouding van de huidige woning kan niet aan deze normen worden voldaan en derhalve is een verplaatsing nodig om de huidige bedrijfsvoering voort te kunnen zetten en verder te optimaliseren. Positief neveneffect van de verplaatsing van de bedrijfswoning is dat deze door de verplaatsing meer een geheel vormt met de aanwezige agrarische bebouwing en er een landschappelijk ingepast erf ontstaat. Om het perceel toch de huidige relatie met de Nijkerkerstraat te laten behouden is gekozen om de woning naar de beoogde plaats te verplaatsen. De woning kan zodoende georiënteerd worden op de Nijkerkerstraat.

compensatie vindt plaats in natura waarbij wordt overgecompenseerd met minimaal 20%, teneinde verloren gegane waarden van flora en fauna te compenseren;	Voor het perceel Nijkerkerstraat 53 is een landschapsplan opgesteld waar is aangegeven hoe de bebouwing wordt ingepast. Voor de ontwikkeling is minimaal 3.250 m ² aan nieuwe houtsingels nodig om aan de voorwaarde van overcompensatie te voldoen. In totaal zal op het perceel 6.700 m ² aan houtsingels worden aangeplant. Dit is voldoende om aan de voorwaarde te voldoen. In hoofdstuk 3.2 van dit wijzigingsplan wordt hier nader op ingegaan.
de aanplant vindt plaats op erven of ter herstel/versterking/verbinding van te handhaven houtwallen, bossen of natuurterreinen of anderszins uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is te achten.	Voor het perceel Nijkerkerstraat 53 is een landschapsplan opgesteld waar is aangegeven de bebouwing wordt ingepast. In hoofdstuk 3.2 van dit wijzigingsplan wordt hier nader op ingegaan.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE- EN MILIEUASPECTEN

3.1 Ruimtelijke situatie

De initiatiefnemer heeft een pluimveebedrijf aan de Nijkerkerstraat 53 waar vrije uitloopkippen worden gehouden. Om onder andere te voldoen aan de normen en eisen die worden gesteld aan het houden van vrije uitloopkippen is het noodzakelijk om het perceel anders in te richten. De huidige bedrijfswoning staat niet op de juiste locatie en moet het de initiatiefnemer een optimale bedrijfsvoering. Door het verplaatsen van de bedrijfswoning kan het agrarisch perceel volgens de geldende normen en eisen voor vrije uitloopkippen worden ingericht.



Figuur 3: Situatie nieuwe bedrijfswoning (bron Aannemersbedrijf Aalten B.V., april 2017)

Met dit wijzigingsplan wordt de situering van het bouwvlak op het perceel Nijkerkerstraat 53 gewijzigd. Hierbij gaat het om de gronden die gelegen zijn binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch' en voor een klein deel zijn geleden binnen de bestemming 'Natuur'.

De aanwezige bedrijfswoning wordt verplaatst. De overige bedrijfsgebouwen blijven gehandhaafd en worden niet gewijzigd.

Door de wijziging van de situering van de bedrijfswoning zal de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt. De nieuwe woning zal na wijziging binnen het bouwvlak komen te liggen.

Hiervoor blijft de bestemming 'Agrarisch' van toepassing. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

De inhoud van de bedrijfswoning (exclusief bijgebouwen) is maximaal 660 m³. De bouwhoogte van een bedrijfswoning is maximaal 8,0 meter. De oppervlakte van bijgebouwen is maximaal 80 m². De goot- en bouwhoogte van een bijgebouw is maximaal 3,5 m en 6,0 meter. De afstand tot de Nijkerkerstraat mag niet worden verkleind.

De bestaande bedrijfswoning zal na realisatie van de nieuwe woning worden afgebroken.

In de regels van dit wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In de voorwaardelijk verplichting is een sloopverplichting opgenomen dat de bestaande bedrijfswoning binnen een termijn van zes maanden na gereedmelding van de nieuwe bedrijfswoning is gesloopt.

De ruimtelijke gevolgen voor het wijzigen van het bouwvlak zijn beperkt. Het wijzigingsplan ziet toe op een locatiewijziging van de bestaande bedrijfswoning. De nieuwe locatie van de bedrijfswoning behoudt de relatie met de Nijkerkerstraat. De oriëntatie van de bedrijfswoning is gericht op de Nijkerkerstraat en houdt binding met het agrarische erf.

De verplaatsing biedt voor de initiatiefnemer betere mogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering van het pluimveebedrijf. Het plan leidt niet tot een groei van het aantal woningen.

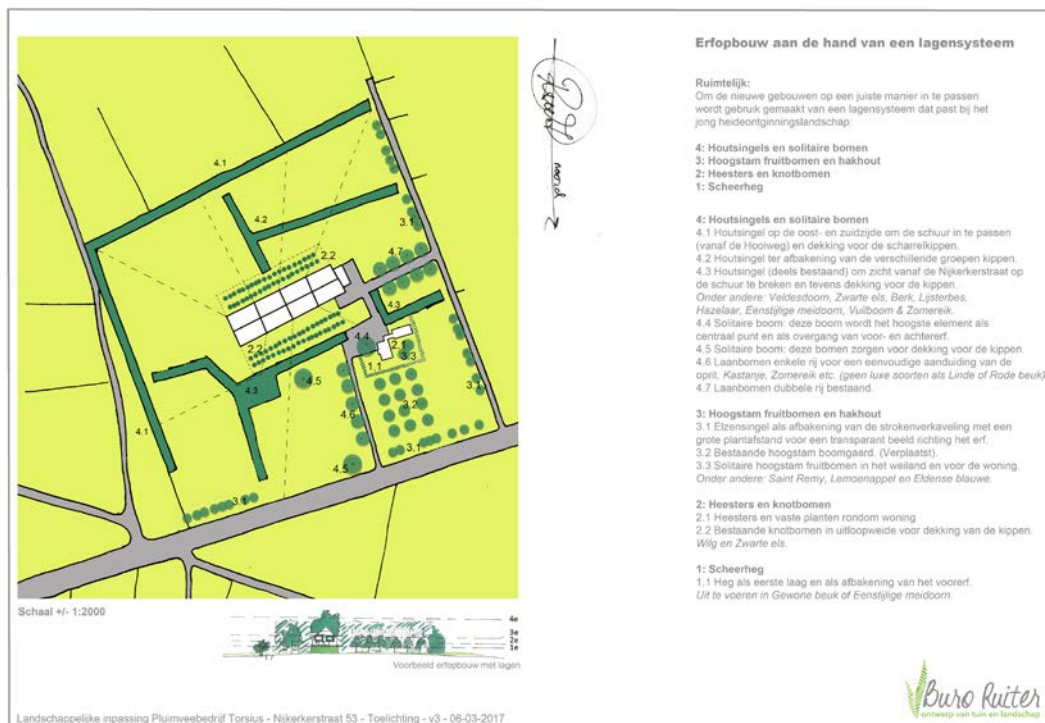
Alleen de huidige bedrijfswoning wordt verplaatst en op de nieuwe locatie herbouwd. Na gereedkomen van de nieuwe bedrijfswoning zal de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt.

De omvang van het perceel blijft ongewijzigd.

3.2 Landschappelijke inpassing

Voor het perceel Nijkerkerstraat 53 is een landschappelijke inpassing opgesteld (zie hiervoor figuur 4). Het doel van de landschappelijke inpassing is om de nieuwe gebouwen op een juiste manier in te passen in het gebied.

Bij het opstellen van het plan is gebruik gemaakt van een lagensysteem dat past bij het jong heideontginningsgebied.



Figuur 4: Landschappelijke inpassing Nijkerkerstraat 53 (Bron Buro Ruiter, maart 2017)

In de huidige situatie is circa 2.700 m² aan houtsingel aanwezig. Door de verplaatsing van de bedrijfswoning en de herinrichting van het perceel worden de houtsingels aangetast. In de wijzigingsbevoegdheid zijn criteria opgenomen voor het compenseren van de verloren gegane houtsingels. De compensatie vindt plaats in natura en moet met minimaal 120 % overgecompenseerd worden. In het geval van dit initiatief aan de Nijkerkerstraat 53 is minimaal 3.250 m² aan nieuwe houtsingels nodig om aan de voorwaarde van overcompensatie te kunnen voldoen. Er worden op het perceel verschillende maatregelen getroffen voor het inpassen van het perceel en de bebouwing. Met de voorgestelde inpassing wordt het zicht vanaf de Nijkerkerstraat op het perceel op een groene wijze ingepast. In totaal wordt op dit perceel voor ruim 6.700 m² aan houtsingels aangeplant. Dit is ruim voldoende om aan de voorwaarde te kunnen voldoen.

De landschappelijke inpassing is ingedeeld in vier lagen. Van groot naar klein zijn dat: houtsingels en solitaire bomen, hoogstam fruitbomen en hakhout, heesters en knotbomen en een scheerheg.

Houtsingels en solitaire bomen:

De bestaande houtsingels worden deels vervangen en aangevuld met onder andere de volgende soorten: Veldesdoorn, Zwarte els, Berk, Lijsterbes, Hazelaar, Eenstijlige meidoorn, Vuilboom en Zomereik. De houtsingels dienen voor afbakening en het geven van dekking voor de scharreldkippen. Ook wordt het zicht op de gebouwen vanaf de Nijkerkerstraat gebroken. Op het perceel worden enkele solitaire bomen aangeplant en langs de toegangswegen worden laanbomen toegepast. De laanbomen bestaan uit Kastanjes en Zomereiken.

Hoogstam Fruitbomen en Hakhout:

Aan de noord- en westzijde van het perceel wordt een Elzensingel aangeplant als afbakening van de strokenverkaveling. Door de grotere plantafstand zorgt deze singel ervoor dat er een transparant beeld ontstaat richting het erf. De bestaande hoogstam fruitboomgaard wordt verplaatst en krijgt een plek voor de nieuwe bedrijfswoning. Daarnaast worden er op het perceel enkele solitaire fruitbomen geplant.

Heesters en knotbomen:

Rond de nieuwe bedrijfswoning worden nieuwe heesters en vast planten aangeplant. Rondom de stal zijn al knotbomen (Wilgen en Zwarte els) aangeplant.

Scheerheg:

Het voorerf wordt afgebakend met een scheerheg. Er wordt gebruik gemaakt van de soorten Gewone beuk of Eenstijlige meidoorn.

Voor de realisatie en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Met deze verplichting dienen de landschapsmaatregelen binnen twee jaar na vaststelling van het wijzigingsplan aangelegd te worden.

3.3 Milieusituatie

In het kader van goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (onder andere woningen) noodzakelijk. Met dit wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning verplaatst.

Er moet ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning sprake zijn van een aanvaardbaar leefklimaat. Voor de afweging is gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij een onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs wordt uitgesloten.

In de omgeving van Nijkerkerstraat 53 zijn enkele woningen, agrarische bedrijven en bedrijven gelegen.

Bedrijven

Ten westen van het perceel aan de Nijkerkerstraat 61 is een kalvermelkerij gevestigd. In de VNG-publicatie geldt voor dit bedrijf (houden en fokken van rundvee) een richtafstand van 100 meter (milieucategorie 3.2). De afstand van het bedrijf tot de woning is circa 200 meter.

Aan de Hooiweg 21 is een bouwnijverheidsbedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.1) De afstand van dit bedrijf tot de woning is circa 310 meter.

De nieuwe woning valt buiten de milieuzones van de bedrijven.

Op het perceel ten oosten van het plangebied is aan de Nijkerkerstraat 51 een detail-handelsbedrijf in tuin- en parkmachines gevestigd.

Dit specifieke bedrijf komt niet voor in de VNG-publicatie. Uitgaande van een categorie 2 bedrijf (richtafstand 30 meter) valt de nieuwe bedrijfswoning buiten de milieuzone van deze winkel.

Agrarische bedrijven

In de omgeving van het perceel zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Het agrarisch bedrijf aan de Hooiweg 19 is een nertsenfokkerij. Dit bedrijf heeft een milieucategorie van 4.1 (richtafstand 200 meter) De afstand van het bedrijf tot de nieuwe bedrijfswoning is circa 360 meter.

Aan de Nijkerkerstraat 49 is een varkenshouderij gevestigd. Ook dit bedrijf heeft een richtafstand van 200 meter (milieucategorie 4.1) De afstand van het agrarisch bedrijf tot de nieuwe woning is circa 310 meter.

Op het perceel Hooiweg 25a is een melkveehouderij aanwezig. Dit agrarisch bedrijf heeft een milieucategorie van 3.2 (richtafstand 100 meter) Het bedrijf ligt op een afstand van circa 380 meter van het de nieuwe woning.

Daarnaast behoort de nieuwe bedrijfswoning bij het gevestigde agrarische bedrijf. De bedrijfswoning is onderdeel van de inrichting.

De nieuwe woning valt buiten de milieuzone (geur) van de agrarische bedrijven.

3.4 Overige omgevingsaspecten

Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit wijzigingsplan. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaaemde 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.) en verder overleg is niet nodig. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 1.

Bodem

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

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Voor het plangebied is geen sprake van een verdachte locatie.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor het gebruik.

Geluid*Wettelijk kader*

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij nieuwbouw van een geluidgevoelige bestemming binnen de geluidzone van een weg/spoor de geluidbelasting op de gevels van de woningen te worden getoetst aan de wettelijke eisen.

Voor wegverkeer is de voorkeursgrenswaarde 48 dB met een maximale hogere waarde (buiten de bebouwde kom) van 53 dB. Voor railverkeer is de voorkeursgrenswaarde 55 dB en de maximale hogere waarde is 68 dB.

Gemeente Putten heeft daarnaast eigen geluidbeleid opgesteld waarin de uitgangspunten en eisen voor het verlenen van hogere waarden zijn opgenomen. Bij een hogere geluidbelasting dan 48 dB en 55 dB vanwege respectievelijk de weg en het spoor dienen maatregelen als geluidluwe gevels/buitenruimten/verblijfsruimten te worden getroffen.

Beoordeling

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt nader onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe bedrijfswoning. De resultaten van het akoestisch onderzoek worden verwerkt in de toelichting van dit wijzigingsplan.

*Conclusie***P.M.****Luchtkwaliteit**

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

Het plan voorziet in het mogelijk maken van een nieuwe bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning. Het plan valt daarmee in de laatstgenoemde categorie die vrijgesteld is van de toetsing aan de grenswaarden. De agrarische bestemming blijft gehandhaafd. Er is redelijkerwijs geen toename van verkeersgeneratie te verwachten. De wijziging draagt dus niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Er zijn op dit punt geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

Ecologie

De Wet natuurbescherming kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming (Natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland) en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over het Natuurnetwerk Nederland genoemd (NNN). Voor ontwikkelingen binnen de NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied ligt niet nabij beschermde natuurgebieden of gebieden die horen tot de NNN. De natuurgebieden Veluwerandmeren, Arkemheen en de Veluwe liggen op circa 2,4 en 3.8 kilometer van het plangebied.

Soortenbescherming

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

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

Het plangebied is op dit moment deels bebouwd, deels onbebouwd. De verplaatsing van de bedrijfswoning vindt plaats op een gedeelte waar een houtsingel is gelegen. Deze houtsingel zal worden verplaatst naar een ander deel van het perceel. Daarnaast is een landschappelijke inpassing opgesteld. In het kader van de sloop van de huidige bedrijfswoning en het verplaatsen van de houtsingel dient bij de melding aangetoond te zijn dat er geen beschermde soorten worden aangetast.

Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten twee archeologische dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek een oppervlakte tot 500 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm bij bouwwerken.

Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt een vrijstelling bij een oppervlakte tot 5.000 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm bij bouwwerken.

Het plan betreft het verplaatsen van een bedrijfswoning. Er wordt één nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Ter plaatse van deze woning vindt enige bodemroering plaats. De nieuwe woning wordt niet groter is dan 500 m², maar heeft een verstoringsdiepte die dieper is dan 40 cm -Mv. Ter plaatse van de beoogde bouwkegel mag echter worden aangenomen dat de bodem als gevolg van het aanwezige agrarisch bedrijf (en daarmee samenhangende aanleg van verhardingen, bebouwing, riolering en nutsvoorzieningen) al is geroerd. De kans dat ter plaatse een gaaf en ongeschonden bodemarchief wordt aangetroffen is daarom nihil. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is er de zorgplicht voor cultuurhistorie formeel vastgelegd. Alle cultuurhistorische waarden dienen in ruimtelijke plannen meegewogen te worden. Deze maatregel is een gevolg van het project Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Cultuurhistorische waarden kunnen bijdragen aan het landschap van de toekomst. Ze kunnen een bron van inspiratie zijn bij de inrichting van de ruimte en tegelijk iets van het verleden zichtbaar houden. Zo verhoogt cultuurhistorie de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plangebied ligt in een gebied dat geen cultuurhistorische waarden kent. De aanwezige bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De bestaande woning heeft geen monumentale of andere beschermde status.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In juli 2014 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau.

Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen.

Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening worden gehouden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

Risicobronnen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn drie relevante risicobronnen aanwezig. Het gaat hier om de Spoorlijn Zwolle - Amersfoort, een hogedruk aardgasleiding en de provinciale weg (N978).

Ten noorden van het plangebied is de spoorlijn Zwolle - Amersfoort en een provinciale weg gelegen. Ten zuiden van het plangebied is de hogedruk aardgasleiding gelegen. De locatie is aangegeven op onderstaande figuur.



Figuur 5: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Toetsing

Hogedruk aardgasleiding

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico van hogedruk aardgasleiding A-510, op een afstand van ongeveer 300 meter. Uit de rapportage 'Inventarisatie risico-bronnen gemeente Putten', Tebodin, dd. 20-12-2012, blijkt dat het groepsrisico onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde is gelegen. Door het verplaatsen van de bedrijfswoning zal het groepsrisico niet significant toenemen. Gezien de hoogte van het groepsrisico volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.

Spoorlijn Zwolle - Amersfoort

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico van de spoorlijn Zwolle – Amersfoort, op een afstand van ongeveer 210 meter. Gezien de ligging van de spoorlijn op meer dan 200 meter van het plangebied volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.

Provinciale weg N798

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico van de provinciale weg (N798), op een afstand van ongeveer 90 meter. De N798 heeft geen PR-contour die belemmerend is. Hiermee vormt de N798 geen directe belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling van de woning is gelegen binnen het invloedsgebied van de N798. Op basis van de rapportage van Tebodin, dd. 20-12-2012, wordt een groepsrisico berekend dat kleiner als 0,1 maal de oriëntatiewaarde is. Een groepsrisicoberekening is niet noodzakelijk aangezien het vervangende nieuwbouw betreft en er geen toename van het aantal personen is. 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 en Advies

De beoogde locatie van de te verplaatsen bedrijfswoning ligt binnen de invloedsgebieden van verschillende risicobronnen. Omdat de feitelijke situatie ter plaatse nauwelijks wijzigt er is geen grote toename van het aantal personen of een verplaatsing zeer nabij een risicobron, wordt het voorliggende plan als kansrijk beschouwd. Na overleg met de VNOG op 21 juli 2017 is geconstateerd dat de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit ter plaatse goed is. In de omgeving van het plangebied is sprake van de aanwezigheid van een blusvoorzieningen. Daarnaast wijzigt de zelfredzaamheid niet ten opzichte van de bestaande situatie, er is sprake van een bedrijfswoning en er blijft sprake van een bedrijfswoning.

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:

- Binnen de bestemming 'Agrarisch' de vorm van het bouwvlak wordt aangepast zodat de nieuwe bedrijfswoning binnen het bouwvlak komt te liggen. Daarbij worden de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf' aangepast aan het nieuwe bouwvlak.
- De bestemming 'Agrarisch' wordt opgenomen voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.
- De bestemming 'Natuur' wordt opgenomen voor de aan te leggen houtsingels.
- In de regels van dit wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In de voorwaardelijk verplichting is een sloopverplichting opgenomen dat de bestaande bedrijfswoning binnen een termijn van zes maanden na gereedmelding van de nieuwe bedrijfswoning gesloopt is.
- In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' blijft van toepassing op het perceel.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' blijft van toepassing op het perceel.

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

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

5.3 Grondexploitatie

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

Bij dit wijzigingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. De initiatiefnemer en de gemeente Putten hebben een planschadeovereenkomst gesloten.

BIJLAGE 1

datum 5-7-2017
dossiercode 20170705-10-15606

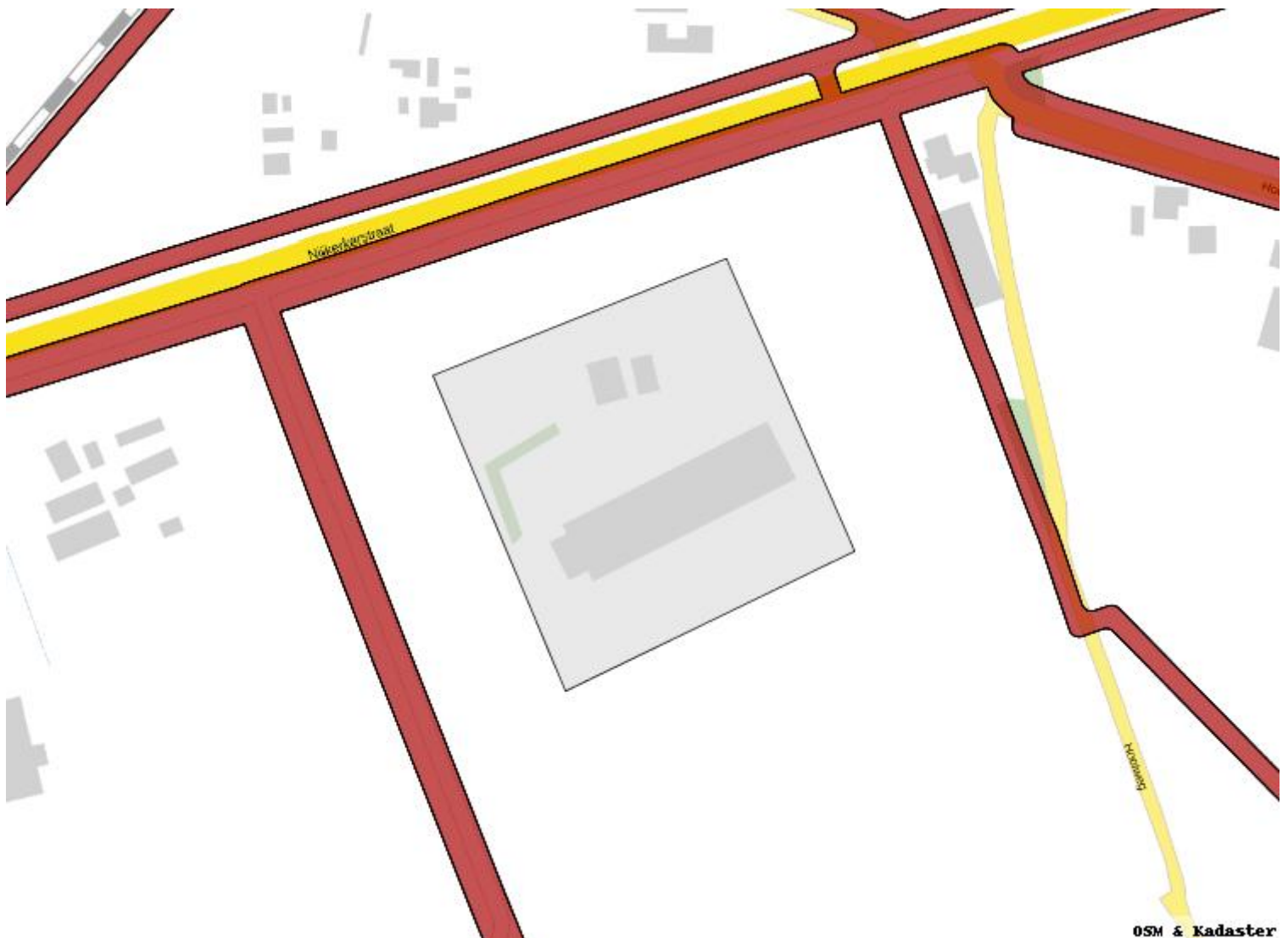
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.



Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden

moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2014

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Nijkerkerstraat 53, met identificatienummer
NL.IMRO.0273.WPBGNijkerkerstr53-ON01 van de gemeente Putten;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage.

Artikel 2 Toepassingsregel

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

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

Artikel 4 Natuur

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

Artikel 5 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 6 Waarde - Archeologie 4

De regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Binnen een termijn van 2 jaar na vaststelling van het wijzigingsplan het perceel landschappelijk is ingepast overeenkomstig de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1.
- b. Binnen een termijn van zes maanden na gereedmelding van de bouw van de bedrijfswoning dient de bestaande bedrijfswoning te worden gesloopt.

HOOFDSTUK 4 SLOTREGEL

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Nijkerkerstraat 53 van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van

BIJLAGE 1



Schaal +/- 1:2000



Erfopbouw aan de hand van een lagensysteem

Ruimtelijk:

Om de nieuwe gebouwen op een juiste manier in te passen wordt gebruik gemaakt van een lagensysteem dat past bij het jong heideontginningslandschap:

- 4: Houtsingels en solitaire bomen**
- 3: Hoogstam fruitbomen en hakhout**
- 2: Heesters en knotbomen**
- 1: Scheerheg**

4: Houtsingels en solitaire bomen

4.1 Houtsingel op de oost- en zuidzijde om de schuur in te passen (vanaf de Hooiweg) en dekking voor de scharrelkippen.

4.2 Houtsingel ter afbakening van de verschillende groepen kippen.

4.3 Houtsingel (deels bestaand) om zicht vanaf de Nijkerkerstraat op de schuur te breken en tevens dekking voor de kippen.

Onder andere: Veldesdoorn, Zwarte els, Berk, Lijsterbes, Hazelaar, Eenstijlige meidoorn, Vuilboom & Zomereik.

4.4 Solitaire boom: deze boom wordt het hoogste element als centraal punt en als overgang van voor- en achtererf.

4.5 Solitaire boom: deze bomen zorgen voor dekking voor de kippen.

4.6 Laanbomen enkele rij voor een eenvoudige aanduiding van de oprit. *Kastanje, Zomereik etc. (geen luxe soorten als Linde of Rode beuk)*

4.7 Laanbomen dubbele rij bestaand.

3: Hoogstam fruitbomen en hakhout

3.1 Elzensingel als afbakening van de strokenverkaveling met een grote plantafstand voor een transparant beeld richting het erf.

3.2 Bestaande hoogstam boomgaard. (Verplaatst).

3.3 Solitaire hoogstam fruitbomen in het weiland en voor de woning.

Onder andere: Saint Remy, Lemoenappel en Eldense blauwe.

2: Heesters en knotbomen

2.1 Heesters en vaste planten rondom woning

2.2 Bestaande knotbomen in uitloopweide voor dekking van de kippen.
Wilg en Zwarte els.

1: Scheerheg

1.1 Heg als eerste laag en als afbakening van het voorerf.

Uit te voeren in Gewone beuk of Eenstijlige meidoorn.



Plangebied

Nijkerkerstraat 53

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- N Natuur

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

- intensieve veehouderij
- specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf

Bouwvlakken

bouwvlak

Gemeente Putten
Nijkerkerstraat 53



Wijzigingsplan

project	20150887.026		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	17-08-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	07-07-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGNijkerkerstr53-ON01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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