

Gemeente Putten

Wijzigingsplan Nijkerkerstraat 54-54a
(ontwerp)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Nijkerkerstraat 54-54a

Putten

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0273.WPBGNijkerkerstr54-ON01

projectnummer:
20150887.055

opdrachtgever:

planstatus

datum:
15-03-2019

23-04-2019

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Beschrijving van de situatie	5
1.3 Planologische juridisch kader	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Ruimtelijke situatie	8
2.2 Planbeschrijving	8
2.3 Landschappelijk inpassing	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	11
4.1 Milieuzonering	11
4.2 Archeologie	11
4.3 Cultuurhistorie	12
4.4 Bodem	13
4.5 Verkeer en parkeren	14
4.6 Water	14
4.7 Geluid	14
4.8 Luchtkwaliteit	15
4.9 Ecologie	16
4.10 Kabels en leidingen	18
4.11 Externe veiligheid	18
Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling	22
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	23
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
Bijlagen toelichting	25
Bijlage 1 Watertoets	26
Regels	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	28
Artikel 1 Begrippen	28
Artikel 2 Wijze van meten	29
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	30
Artikel 3 Bedrijf - Landelijke bedrijven	30
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	31
Hoofdstuk 3 Algemene regels	32
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	32

Artikel 6	Algemene bouwregels	33
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 10	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	37
Artikel 11	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 12	Overgangsrecht	39
Artikel 13	Slotregel	40
Bijlagen regels		41
Bijlage 1	Sloopkaart Nijkerkerstraat 54-54a	42
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', zoals vastgesteld door de raad op 3 juli 2014 en hervastgesteld op 12 mei 2016. Op 4 oktober 2018 is het Veegplan Westelijk Buitengebied vastgesteld. Dit 'Veegplan' maakt deel uit van het moederplan 'Westelijk Buitengebied'.

Bij de gemeente Putten is door de initiatiefnemer een verzoek ingediend om op het perceel Nijkerkerstraat 54-54a de kleine woning te verwijderen. Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer, aangezien er met de gemeente Putten overeenstemming is bereikt om in het kader van het functieveranderingsbeleid, de kleine woning te slopen en de beschikbare inzetbare sloopmeters aan derden te kunnen verkopen.

1.2 Beschrijving van de situatie

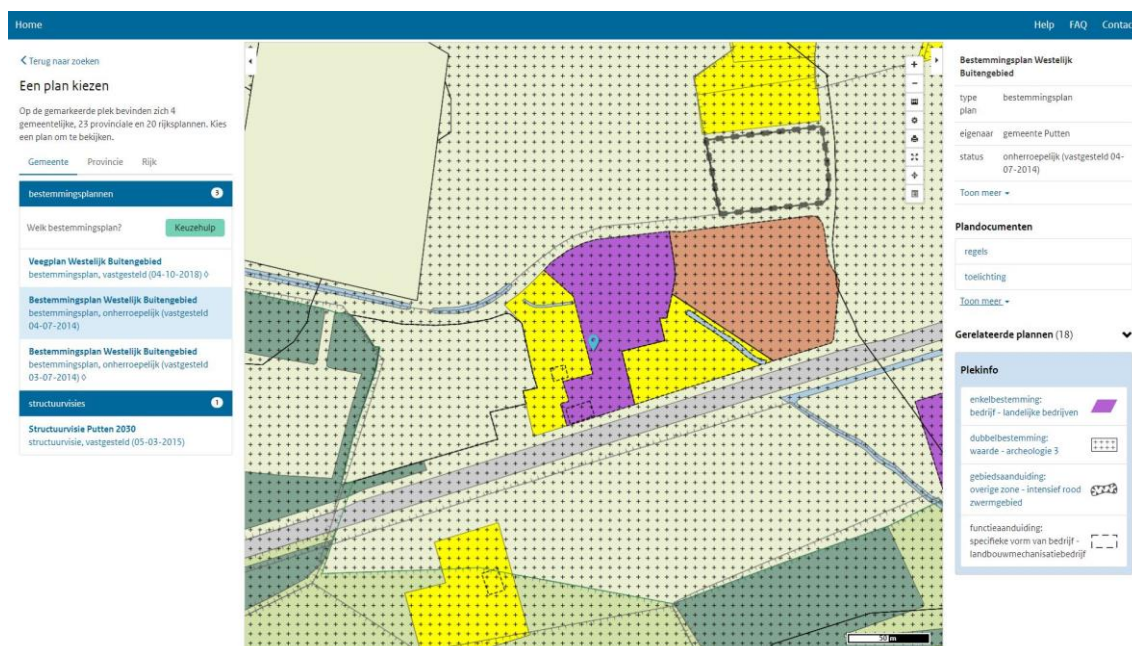
Het perceel Nijkerkerstraat 54-54a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Putten, in het gebied Hoef, ten zuidwesten van de kern Putten. Het perceel is omgeven door woningen, een maatschappelijke voorziening en enkele (agrarische) bedrijven. Op het perceel is een mechanisatiebedrijf aanwezig met een bedrijfswoning en een kleine woning. De initiatiefnemer wil de kleine woning amoveren. De kleine woning wordt op dit moment niet meer als zodanig gebruikt en heeft de initiatiefnemer doen besluiten om het woonrecht van de kleine woning in te leveren.



Figuur 1: Huidige situatie Nijkerkerstraat 54-54a (bron: Luchtfoto PDOK-viewer 2019)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Nijkerkerstraat 54-54a ligt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Bedrijf - Landelijke bedrijven' gekregen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf'. Op het perceel is een kleine woning aanwezig die voorzien is van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning'. Dit betreft de woning op nummer 54a. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is van toepassing op de gehele locatie. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'overige zone - intensief rood zwermgebied' opgenomen. Figuur 2 geeft een uitsnede weer van het geldende bestemmingsplan.



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

Op dit moment mag het perceel alleen worden gebruikt voor het uitoefenen van een mechanisatiebedrijf met bedrijfswoning en een kleine woning.

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in artikel 34.24 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om de bouwmogelijkheid van een kleine woning te laten vervallen. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In hoofdstuk 3.1.2 wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke situatie

Het plangebied is gelegen aan de Nijkerkerstraat. De Nijkerkerstraat vormt de doorgaande route tussen de plaatsen Putten en Nijkerk. De locatie ligt in het rood zwermgebied. Rode zwermgebieden lenen zich voor verdere concentratie en verweving van de niet-agrarische bedrijvigheid. Op een aantal plekken maken deze gebieden een rommelige indruk. Ingezet wordt op verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

In de omgeving van het plan worden agrarische functies afgewisseld met woon- en bedrijfsfuncties.

2.2 Planbeschrijving

Op de onderhavige locatie is een landbouwmechanisatiebedrijf aanwezig. Daarnaast is op het perceel een bedrijfswoning (huisnummer 54) en een kleine woning (huisnummer 54a) aanwezig.

Het voorgenomen initiatief is om de kleine woning geheel te amoveren ten behoeve van het creëren van sloopmeters. De kleine woning wordt gesloopt. De vrijgekomen sloopmeters worden aan derden verkocht. De overige bestaande bedrijfsgebouwen en de bestaande bedrijfswoning blijven volledig behouden.

In figuur 3 is de kleine woning aangegeven.



Figuur 3: Aanzicht kleine woning Nijkerkerstraat 54a (bron Google maps/ Stalbouw.NL 2019)

2.3 Landschappelijk inpassing

Buro Ruiter heeft voor de initiatiefnemer een landschappelijke inpassing opgesteld (zie figuur 4). Door het slopen van de kleine woning ontstaat ruimte om het perceel landschappelijk in te passen. Op het perceel wordt meer groen gecreëerd door de aanleg van gazon en beplanting. Aan de voorzijde van de bedrijfswoning worden enkele leibomen (*Tilia cordata*) aangeplant. Onder de leibomen worden plantvakken gecreëerd met daarin vaste planten. Achter op het perceel worden enkele fruitbomen (*Malus* en *Pyrus*) geplant. Verspreid op het perceel worden beukenhagen (*fagus Sylvatica*) aangelegd.



Figuur 4: Landschappelijke inpassing Nijkerkerstraat 54 (bron: Stalbouw.nl/Buro Ruiter, februari 2019)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel het rijks als het provinciaal beleid wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016

Met dit wijzigingsplan wordt het woonrecht van de kleine woning op het perceel Nijkerkerstraat 54a ingeleverd. Met het inleveren van het woonrecht op het perceel bestaat de mogelijkheid in het kader van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Putten om de beschikbare inzetbare sloopmeters te verkopen aan derden. Van deze mogelijkheid wil de initiatiefnemer gebruik maken.

De kleine woning heeft een inhoud van 455 m³. Conform de regeling in het functieveranderingsbeleid komt het aantal inzetbare sloopmeters uit op 982,5 m². Het aantal sloopmeters komt voort uit het inleveren van het woonrecht (300 m²) en de inhoud van de kleine woning maal 1,5 (682,5 m²). Totaal komt het aantal inzetbare sloopmeters uit op 982,5 m². Deze oppervlakte wordt geregistreerd in de sloop registratie bank.

3.1.2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in de algemene wijzigingsregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kleine woning, ter plaatse van de aangegeven bouwaanduiding te laten vervallen. In artikel 34.24 zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan om de wijzigingsbevoegdheid tot te kunnen passen

Voorwaarden artikel 34.24	
<i>De inhoud van een te slopen kleine woning mag bij de inhoud van de hoofdwoning worden toegevoegd met dien verstande dat de inhoud van de hoofdwoning maximaal 880 m³</i>	Voor dit initiatief wordt het woonrecht voor de kleine woning ingeleverd. De beschikbare inzetbare sloopmeters van de kleine woning worden niet bij de hoofdwoning toegevoerd. Deze sloopmeters worden in het kader van het functieveranderingsbeleid te koop aangeboden.
<i>De wijziging mag niet plaatsvinden indien de realisering onvoldoende vaststaat.</i>	De met de sloop van de kleine woning vrijkomende sloopmeters worden te koop aangeboden aan derden en geregistreerd in de sloop registratie bank. Herbouw op deze locatie is niet aan de orde. Het verwijderen van de kleine woning staat derhalve voldoende vast.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Inleiding

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

4.1 Milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de planvorming de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onderzoek en conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. Het woonrecht van de kleine woning komt op het perceel Nijkerkerstraat 54a te vervallen. Het mechanisatiebedrijf en de aanwezige bedrijfswoning blijven in de toekomstige situatie behouden.

Het aspect milieuzonering vorm geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.2 Archeologie

Toetsingskader

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

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

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

Onderzoek en conclusie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming. Op het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de aldaar in op de grond aanwezige archeologische waarden. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij grondwerkzaamheden tot een diepte van 40 centimeter onder maaiveld over een oppervlakte van kleiner dan 500 m².

Het plan betreft het amoveren van de kleine woning. Na sloop van de kleine woning is het ter plaatse niet meer mogelijk om een nieuwe woning te bouwen. Onderzoek naar archeologie is niet noodzakelijk. Wel blijft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 op de gronden behouden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Cultuurhistorie

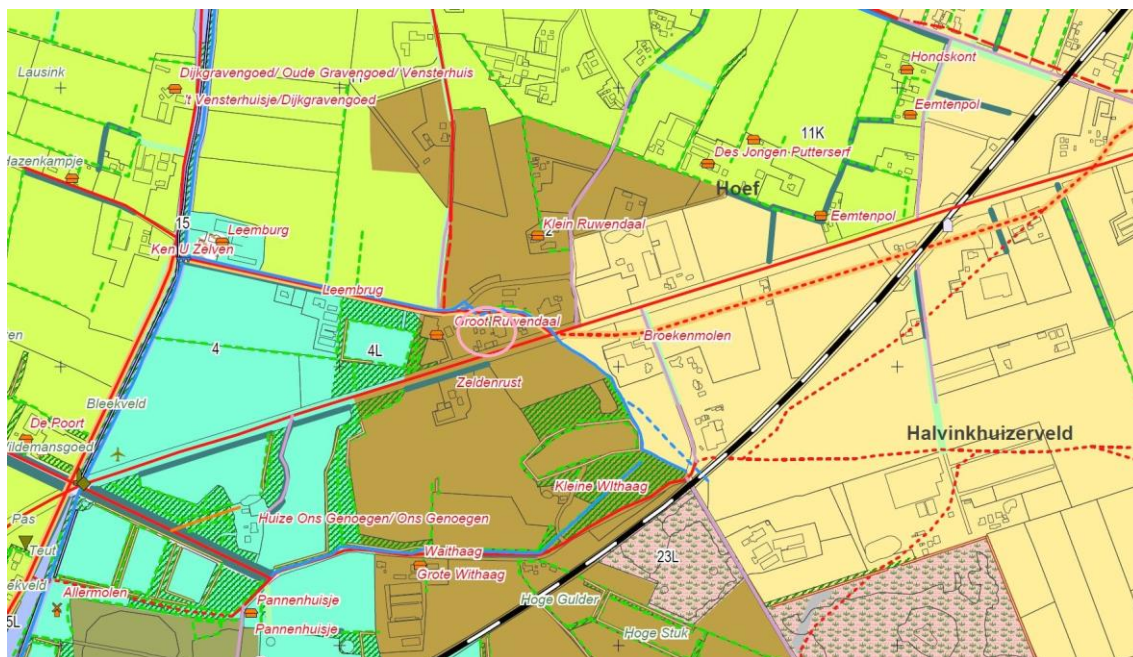
Toetsingskader

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

Raap Archeologisch Adviesbureau heeft voor de gemeente Putten de 'Nota Cultuurhistorie' opgesteld.

Vochtige kampongginningen

De kampongginningen zijn de oudste ontginningen op vochtige zandgronden in de Gelderse Vallei. Kenmerkend voor de vochtige kampongginningen is de kromme lijn. Wegen, perceelsgrenzen en waterlopen waren vaak bochtig. De vorm van akkers en weiden en de kampongginningen waren aangepast aan de natuurlijke hoogten en laagten en dat gold ook voor de wegen die er langs liepen. Alleen als uitgestrektere natte gebieden in cultuur werden gebracht, kwamen er meer rechte lijnen voor. Indien dergelijke gebieden een groter areaal vormen. Al in de natuurlijke situatie lagen er beken in de Gelderse Vallei, maar om grotere delen van het gebied in cultuur te brengen moest de ontwatering worden verbeterd. Dat was mogelijk door laagten tussen dekzandruggen met elkaar te verbinden met sloten of beken. Om die reden kunnen sommige beken dwars door dekzandruggen lopen. (Zie figuur 5)



Figuur 5: Uitsnede Nota Cultuurhistorie (bron: Raap, Archeologisch Adviesbureau).

Onderzoek en conclusie

In het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Rondom het plangebied zijn onder andere Historische nederzittingslocaties, historische kavelgrenzen, waterlopen, wegen en historische bospercelen aanwezig. De aanwezige waarden worden met dit wijzigingsplan niet aangetast. Cultuurhistorie heeft geen invloed op het voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

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.

Onderzoek en conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt het woonrecht van de kleine woning ingeleverd. De kleine woning wordt uiteindelijk gesloopt. Er worden geen functies toegevoegd waarbij onderzoek naar de bodemgesteldheid noodzakelijk is. Onderzoek naar dit aspect in dan ook niet nodig.

4.5 Verkeer en parkeren

Het plan gaat gepaard met een licht afname van verkeersbewegingen van en naar de locatie. Verkeer van en naar de kleine woning komt te vervallen, doordat de woning wordt gesloopt. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats en zal na het slopen van de woning niet veranderen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.6 Water

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

4.7 Geluid

Toetsingskader

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.

Onderzoek en conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt het woonrecht van de kleine woning ingeleverd. De kleine woning wordt uiteindelijk gesloopt. Er worden geen functies toegevoegd waarbij onderzoek naar geluidhinder noodzakelijk is. Onderzoek naar dit aspect in dan ook niet nodig.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

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

Besluit niet in betekenende mate

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

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

Onderzoek en conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt het woonrecht van de kleine woning ingeleverd. De kleine woning wordt uiteindelijk gesloopt. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel zal in de nieuwe situatie afnemen. De conclusie is dan ook dat dit plangebied, niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden. De functieverandering wordt dan ook niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

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

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

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

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

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

- overige soorten.

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

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

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

Onderzoek

Verschillende soorten planten, dieren worden beschermd in de Wet natuurbescherming. De Wet is per 1 januari 2017 van kracht geworden ter vervanging van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, speciale beschermingsgebieden aangewezen. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de nesten, holen of andere verblijfsplaatsen niet worden vernield of beschadigd. Verstoring is in sommige gevallen wel toegestaan, mits er geen negatief effect is op populatieniveau. Beschermde planten mogen niet worden verwijderd van hun groeiplaats. Ook mogen door een ruimtelijke ontwikkeling geen significante negatieve effecten plaatsvinden op beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging ten opzichte van Natura 2000 gebieden en het GNN leidt het initiatief (het inleveren van het woonrecht voor de kleine woning en de sloop daarvan) niet tot versnippering en/of oppervlakte verlies van de natuurgebieden.

Soortenbescherming

De woning die geamoveerd wordt is niet geschikt als verblijfplaats voor beschermde diersoorten. De woning is direct aan de weg gelegen en ligt op het terrein van een landbouwmechanisatiebedrijf. Hierdoor is er lokaal sprake van veel verstoring en is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten verblijven.

Ten opzichte van de huidige situatie met bebouwing, wordt na de sloop van de woning het geheel met streekeigen soorten landschappelijk ingepast waarbij er aandacht is om in plaats van louter verharding ook beplanting aan te leggen. Hagen en bomen trekken diverse soorten vogels aan en ook het gazon heeft aantrekkingskracht op vogels. Het gebouw wat gesloopt wordt, heeft geen achterstallig onderhoud waardoor gaten zijn ontstaan waar bepaalde soorten gebruik van kunnen maken. De dwergvleermuis (de algemeenste soort) is niet in of nabij de woning waargenomen. Daarnaast zijn de wanden van de kleine woning helemaal dicht en biedt dit geen toegang tot bepaalde fauna. Vanwege de nieuwe indeling van het terrein, wordt dit perceel juist aantrekkelijker gemaakt voor mogelijk rondtrekkende soorten.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor de natuurwaarden. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen moeten de (sloop)werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

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

4.11 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

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

waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen (zie figuur 6). Rond het plangebied is een tankstation met verkoop van LPG aanwezig met bijbehorende invloedsgebieden. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het tankstation. Gelet op de ligging van het plangebied en de afstand tot de inrichting (275 meter) vormt dit aspect geen belemmering.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op de spoorlijn Zwolle - Amersfoort, de Rijksweg A28 Zwolle - Amersfoort en de provinciale weg N798 (Nijkerkerstraat) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Risicobron	PR-contour	PAG	100% letaal afstand	Invloedsgebied	Bebouwingsvrije zone	Afstand tot plangebied
Spoorlijn Zwolle-Amersfoort	1 m	30 m	-	4.000 m	n.v.t.	405 m
Rijksweg A28	16 m	30 m	-	355 m	n.v.t.	1.660 m
Provinciale weg N798 (Nijkerkerstraat)	n.v.t.*	n.v.t.	-	355	n.v.t.	10 m

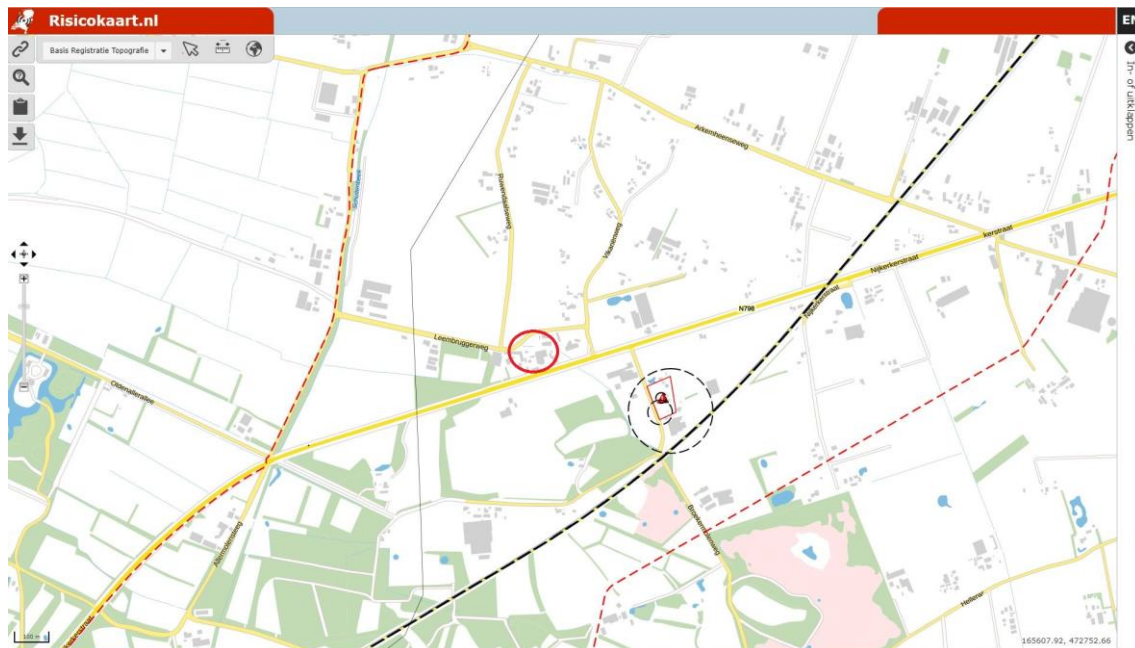
Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied is een buisleiding aanwezig.

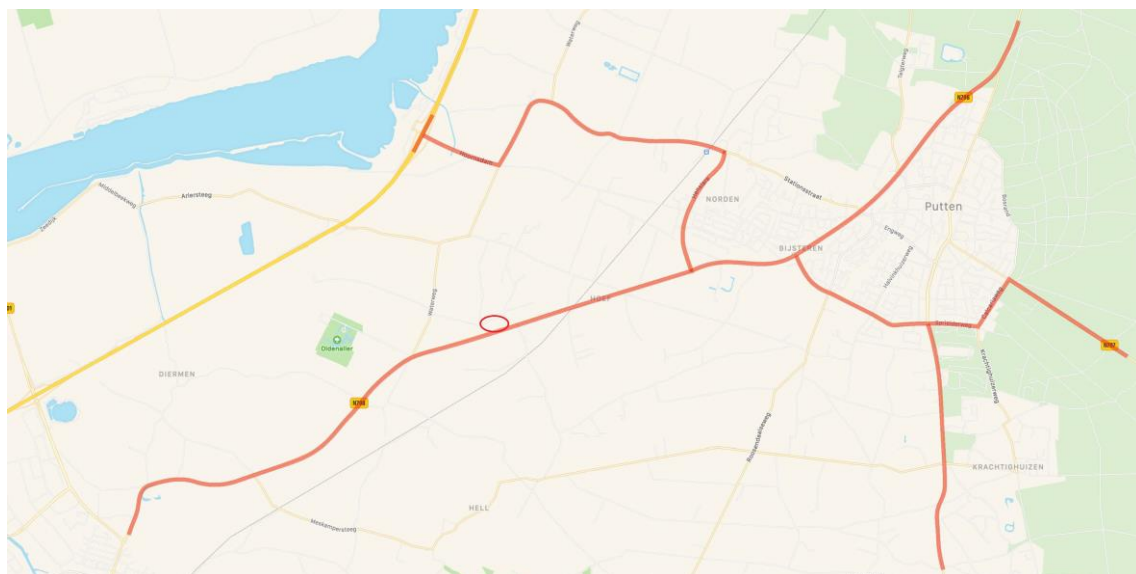
Risicobron	PR-contour	PAG	100% letaal afstand	Invloedsgebied	Bebouwingsvrije zone	Afstand tot plangebied
Buisleiding: N570-20	Op leiding*	N.v.t.	30 m	45 m	4 m	635 m
Buisleiding: A510	Op leiding	N.v.t.	30 m	45 m	5 m	590 m

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

De situatie op het perceel Nijkerkerstraat 54-54a verandert niet in de nieuwe situatie. Het woonrecht van de kleine woning wordt met deze ontwikkeling ingeleverd. Er worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd.



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



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

Conclusie

Door amoveren van de kleine woning worden er geen objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij binnen de bestemming 'Bedrijf - Landelijke bedrijven' op het perceel Nijkerkerstraat 54-54a, de aanwezige kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' wordt verwijderd, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de kleine woning komen te vervallen. De overige aanwezige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen blijven 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. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het slopen van de kleine woning en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen.

Vorbereidingsfase

Gezien de omvang en aard van de functieverandering heeft de gemeente ervoor gekozen om het wijzigingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. Er wordt geen vooroverleg gevoerd over dit plan, omdat er geen rijks-, provinciale of waterschapsbelangen in het geding zijn.

Ontwerpfase

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een 'bouwplan' mogelijk maakt. De grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten. Daarnaast wordt er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 14-3-2019
dossiercode 20190314-10-20109

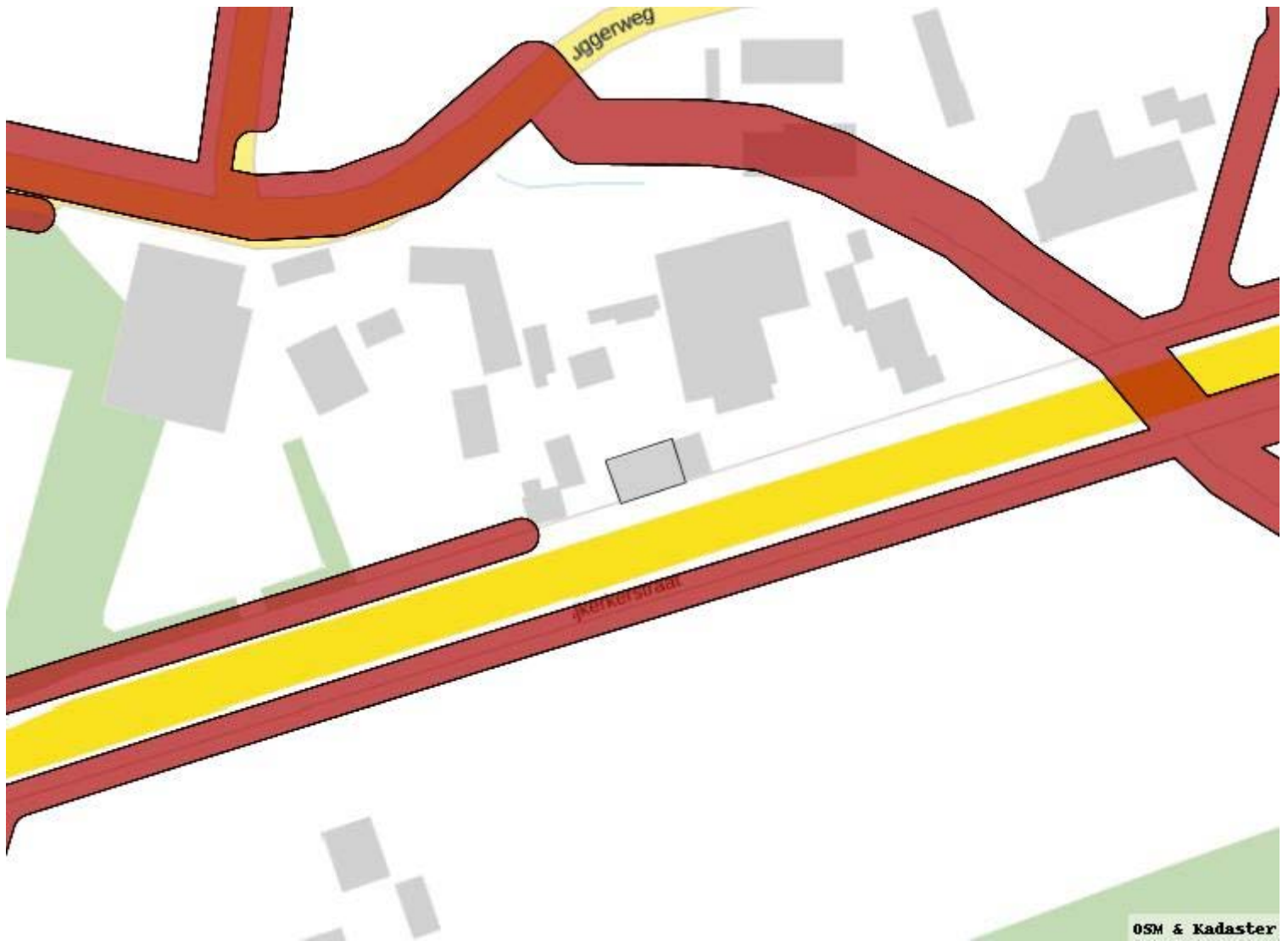
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

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

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.



{image_mapplangebied}

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 055-5272911. 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 055-5272911.

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.

www.dewatertoets.nl

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Nijkerkerstraat 54-54a met identificatienummer NL.IMRO.0273.WPBGNijkerkerstr54-ON01 van de gemeente Putten, onderdeel uitmakende van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' als bedoeld in begrip 1.2;

1.2 bestemmingsplan 'Westelijke Buitengebied':

het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten, met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGWBuitengebied-VA02, vastgesteld d.d. 4 juli 2014;

1.3 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 overige begrippen:

De begrippen van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten als bedoeld in begrip 1.2, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten als bedoeld in begrip 1.2, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Landelijke bedrijven

De regels van de bestemming 'Bedrijf - Landelijke bedrijven' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels**Artikel 5 Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', zijn, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels**7.1 Voorwaardelijke verplichting**

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

- a. binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient de bebouwing zoals aangegeven in bijlage 1 te zijn gesloopt;
- b. binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient uitvoering te worden gegeven aan de aanleg en instandhouding van de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen, overeenkomstig de landschappelijk inpassing zoals opgenomen in bijlage 2;

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', zijn, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', zijn, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van overeenkomstige toepassing.

**Artikel 10 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen
bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

De algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', zijn, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 **Overige regels**

De overige regels van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', zijn, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

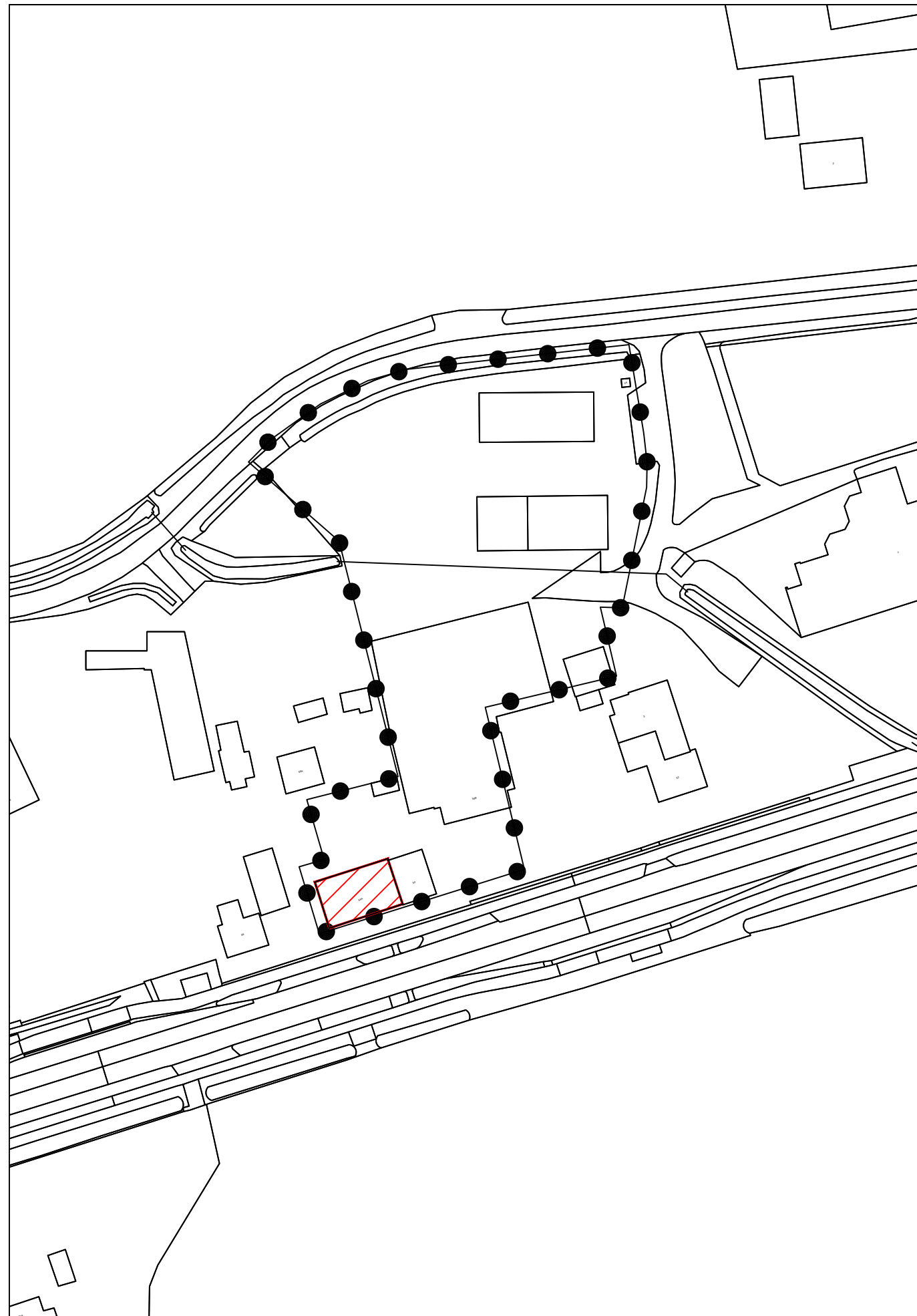
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het wijzigingsplan Nijkerkerstraat 54-54a
van de gemeente Putten.**

Behorende bij het besluit van ...

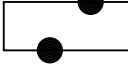
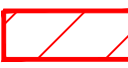
Bijlagen regels

Bijlage 1 Sloopkaart Nijkerkerstraat 54-54a



Legenda

Plangebied

-  Nijkerkerstraat 54-54a
-  te slopen bebouwing

Gemeente Putten
Nijkerkerstraat 54-54a

Sloopkaart



project	20150887.055		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	23-04-2019
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	15-03-2019
idn	NL.IMRO.0273-WPBGNijkerkerstr54-ON01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

Legenda



- bebouwing



- hoogstamfruit (Malus, Pyrus etc.)



- leibomen (Tilia cordata)



- vaste planten



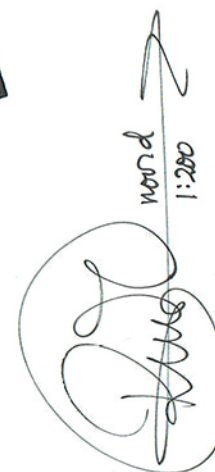
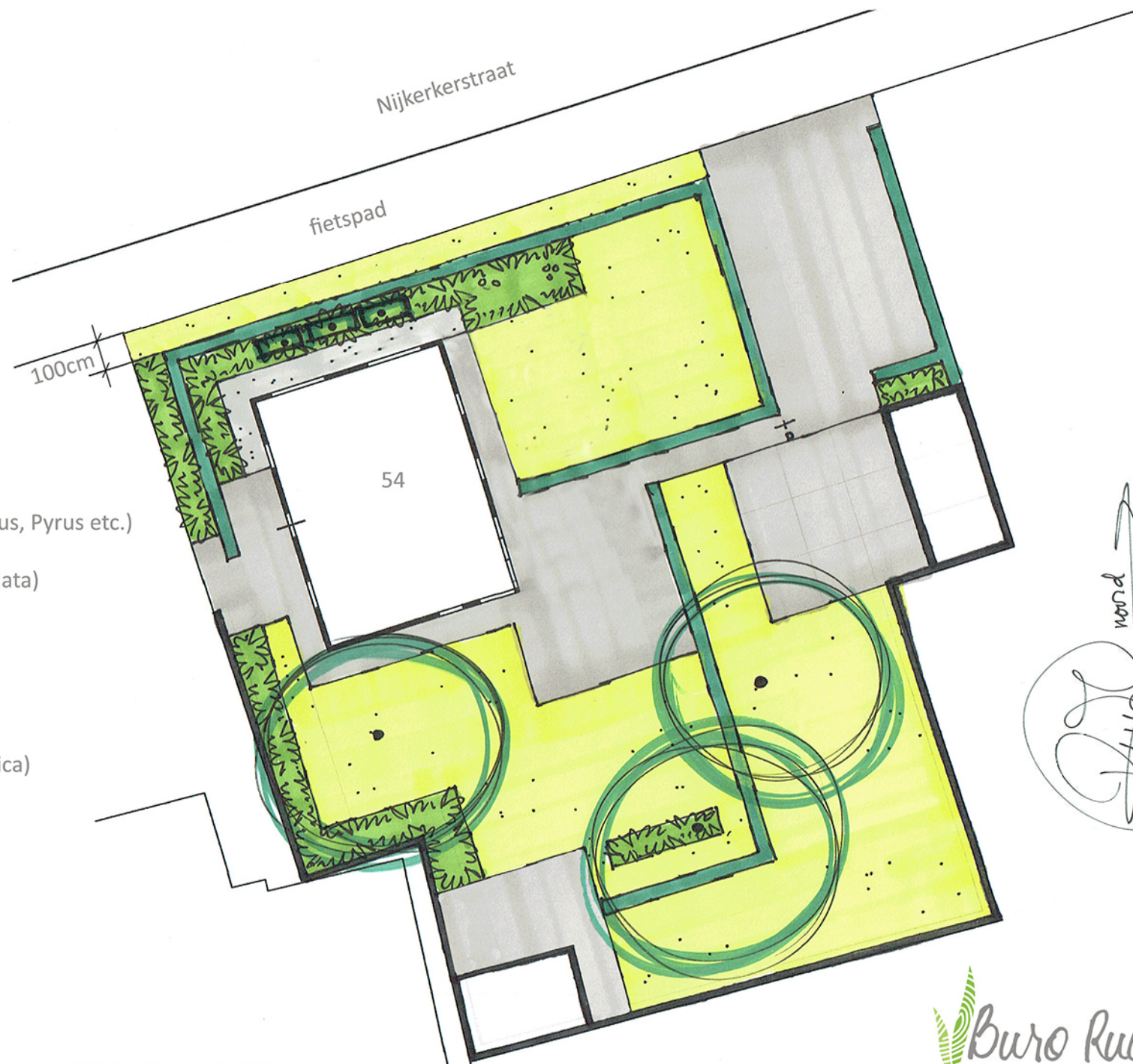
- gazon

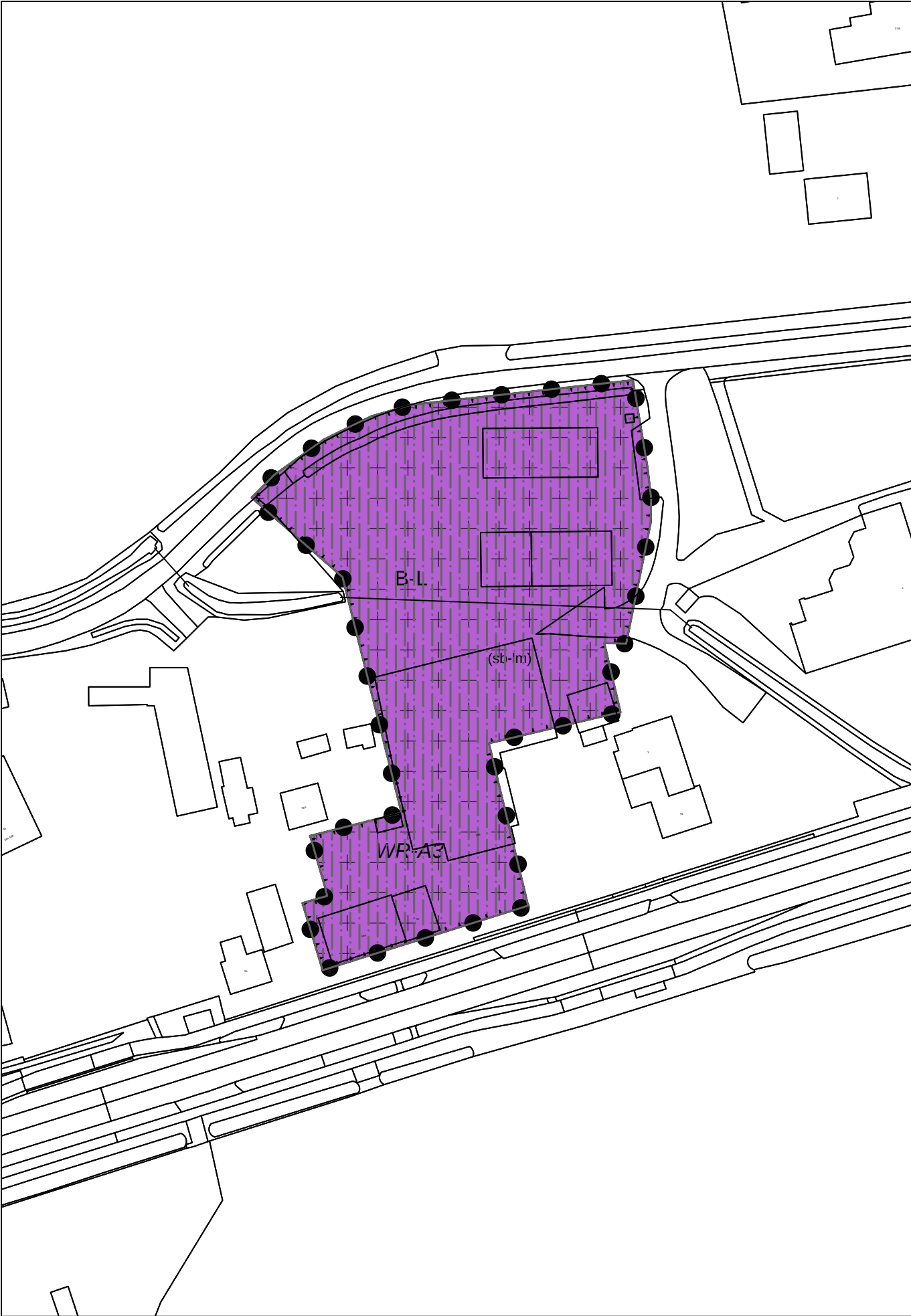


- hagen (Fagus sylvatica)



- verharding





Plangebied

Nijkerkerstraat 54-54a

Enkelbestemmingen

B-L Bedrijf - Landelijke bedrijven

Dubbelbestemmingen

WP-A3 Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

overige zone - intensief rood zwermgebied

Functieaanduidingen

(sb-lm) specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf

Gemeente Putten
Nijkerkerstraat 54-54a

Wijzigingsplan



project	20150887.055		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	23-04-2019
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	15-03-2019
idn	NL.IMRO.0273.WPBGNijkerkerstr54-ON01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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