

Gemeente Putten

Wijzigingsplan Oude Nijkerker-
weg 2-2a (vastgesteld)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Oude Nijkerkerweg 2-2a

Putten

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0273.WPBGOUdeNijkerk2a-VA01

projectnummer:
20150887.064

opdrachtleader:

planstatus

datum:
23-10-2019

25-10-2019
14-01-2020

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 Juridisch-planologische situatie	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	8
Hoofdstuk 3 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling	9
3.1 Huidige situatie	9
3.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	17
5.1 Bedrijven en milieuhinder	17
5.2 Geluid	17
5.3 Externe veiligheid	18
5.4 Luchtkwaliteit	21
5.5 Bodem	22
5.6 Ecologie	22
5.7 Verkeer en Parkeren	25
5.8 Water	25
5.9 Cultuurhistorie en archeologie	25
5.10 Kabels en leidingen	27
Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting	29
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	30
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.2 Economische uitvoerbaarheid	30
Bijlagen toelichting	32
Bijlage 1 Watertoets	33
Regels	34
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	35
Artikel 1 Begrippen	35
Artikel 2 Wijze van meten	36
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	37
Artikel 3 Wonen	37
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	38

Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 6	Algemene bouwregels	40
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 10	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	44
Artikel 11	Overige regels	45
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	46
Artikel 12	Overgangsrecht	46
Artikel 13	Slotregel	47

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 een verzoek ingediend om de woningen aan de Oude Nijkerkerweg 2 - 2a te splitsen in twee zelfstandige woningen. Op het perceel is een hoofdwoning aanwezig en een aanleunwoning die als zodanig is vergund. Beide woningen worden op dit moment zelfstandig bewoond. Binnen de bestemming 'Wonen' is per bestemming maar één woning toegestaan. Met het opstarten van de wijzigingsprocedure wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer om het gebruik als twee zelfstandige woningen toe te staan.

1.2 Beschrijving van de situatie

De locatie is gelegen in het Buitengebied van de gemeente Putten, ten zuiden van de kern Putten. Het perceel ligt aan de Oude Nijkerkerweg, ten westen van de Voorthuizerstraat. Het woonperceel bestaat uit meerdere percelen die in eigendom zijn van de initiatiefnemer en de bewoner van nummer 2. De hoofdwoning bevindt zich op nummer 2 en is gelegen op het kadastrale perceel PTN01 - F - 3497. Het kadastrale perceel PTN01 - F - 3496 behoort tot de vergunde aanleunwoning op nummer 2a. Daarnaast wordt het kadastrale perceel PTN01 - F - 3717 gebruikt als tuin bij de aanleunwoning. Ten noorden en oosten van de locatie zijn bedrijfspcelen en enkele woningen aanwezig. Ten zuiden is een lint van woningen aanwezig en ten westen gaat het bebouwde gebied over naar het open buitengebied. In figuur 1 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (Oude Nijkerkerweg 2 -2a) (bron PDOK-viewer, 2019)

1.3 Juridisch-planologische situatie

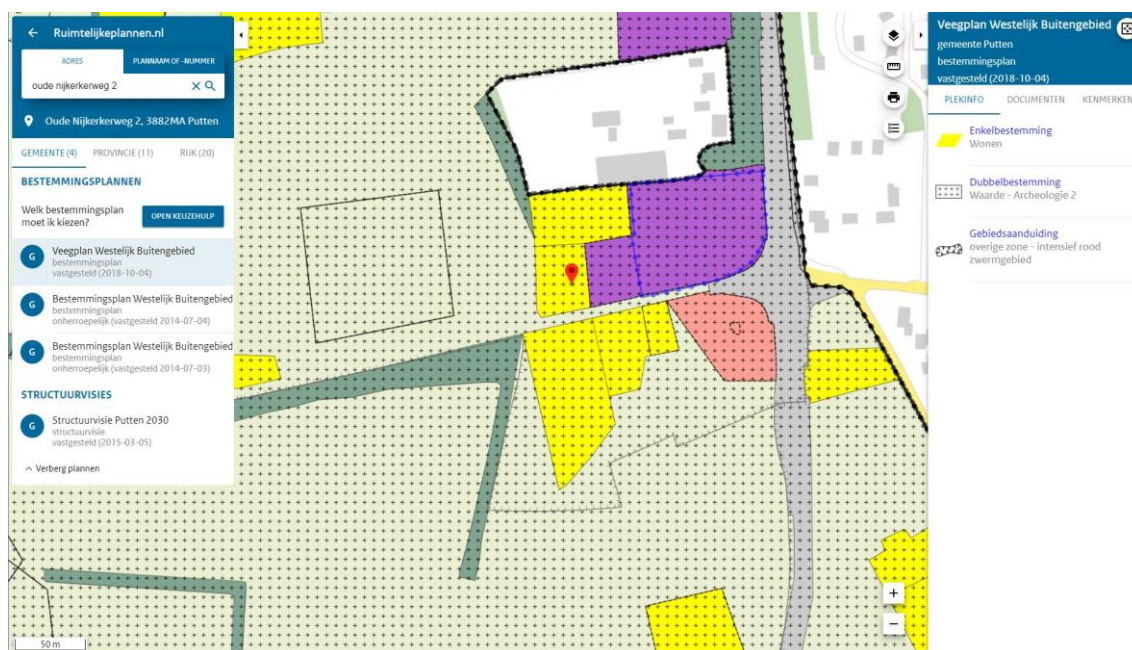
Het perceel Oude Nijkerkerweg 2 - 2a is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Putten op 4 juli 2014 en hervastgesteld op 12 mei 2016. Op 4 oktober 2018 is het Veegplan Westelijk Buitengebied vastgesteld. Dit 'Veegplan' maakt deel uit van het moederplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'Wonen' met bouw mogelijkheden toegekend.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn reguliere woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij de gronden zijn voorzien van een aanduiding 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd' mogen twee of meer woningen worden gebouwd. De hoofdgebouwen zijn voorzien van een kap. De inhoud van een woning is maximaal 660 m³ en de bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 8 meter.

In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen. Hieraan zijn bepaalde voorwaarden verbonden. In onderstaande figuur (figuur 2) is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Omdat binnen de bestemming 'Wonen' slechts één woning per bestemmingsvlak is toegestaan, is het splitsen van de hoofd woning en de aanleunwoning niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De splitsing is in strijd met het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied'.

In het bestemmingsplan is in artikel 34.30, *omschakeling van inwoning naar twee woningen* (Veegplan artikel 34.31) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het College om de hoofdwoning met inwoning om te schakelen naar twee woningen in één gebouw mits wordt voldaan aan het functieveranderingsbeleid (zie paragraaf 4.3.2)



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

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 worden de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid getoetst. Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader behandeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt hierop ingegaan. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen. Hoofdstuk 7 tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de hoofdwoning met inwoning om te schakelen naar twee woningen in één gebouw is opgenomen in artikel 34.30, *omschakeling van inwoning naar twee woningen* (veegplan artikel 34.31) van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van twee woningen in één gebouw, met dien verstande dat voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid.

In paragraaf 4.3.2 Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 wordt ingegaan op het functieveranderingsbeleid.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

3.1 Huidige situatie

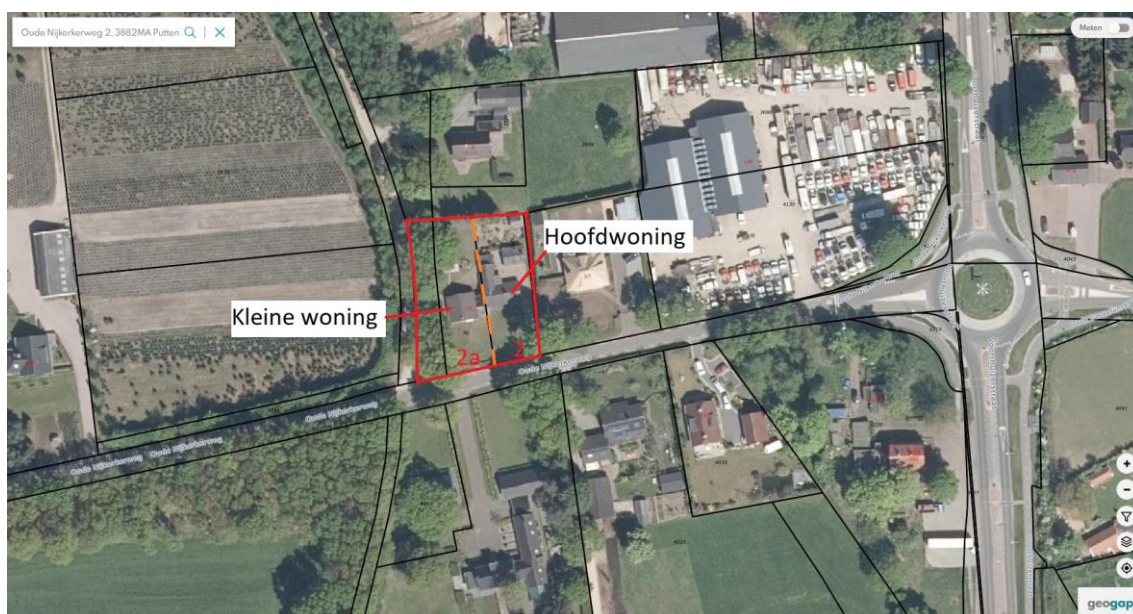
Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt deel uit van het westelijk buitengebied in de gemeente Putten. Het perceel ligt ten zuiden van de kern Putten op de grens tussen een gebied met functiemenging en open agrarische buitengebied. De betreffende locatie is gelegen aan de Oude Nijkerkerweg 2 - 2a. Het plangebied is opgedeeld in meerdere percelen. Op het kadastrale perceel PTN01 - F - 3497 is de hoofdwoning (oude Nijkerkerweg 2) aanwezig. Dit perceel heeft een oppervlakte van 662 m². De vergunde aanleunwoning (Oude Nijkerkerweg 2a) bevindt zich op het kadastrale perceel PTN01 - F - 3496 en heeft een perceelsoppervlakte van 668 m². Ten westen van de aanleunwoning is het kadastrale perceel PTN01 - F - 3717 is gebruik als tuin. Gezamenlijk hebben de percelen een oppervlakte van 1.715 m² en vormt in het bestemmingsplan één woonperceel. In figuur 3 is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3: Huidige situatie, links de aanleunwoning, rechts de hoofdwoning (bron Google-streetview 2019)

3.2 Toekomstige situatie

De Hoofdwoning en de aanleunwoning op het perceel Oude Nijkerkerweg 2 - 2a worden op dit moment zelfstandig bewoond. De initiatiefnemer wil de aanleunwoning gaan splitsen van de hoofdwoning en er een zelfstandige woning van te maken. In de toekomstige situatie zijn dan twee woningen toegestaan. De hoofdwoning op nummer 2 behoudt de juridische regeling 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, terwijl de aanleunwoning op nummer 2a de aanduiding 'kleine woning' krijgt toebedeeld. Van de kleine woning mag de uiterlijke verschijningsvorm niet veranderen. Daarnaast moeten beide woningen ook aaneengebouwd blijven. In figuur 4 is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 4: Toekomstige situatie (bron kadastralekaart.com)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Het beleid van de gemeente Putten vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk en provincie vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder) toegevoegd.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 14 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). Op 1 juli 2017 is de regeling gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Met dit bestemmingsplan wordt de hoofdwoning op het perceel Oude Nijkerkerweg 2 gesplitst van de aanleunwoning op het perceel Oude Nijkerkerweg 2a. De hoofdwoning en aanleunwoning behouden gezamenlijk de bestemming 'Wonen' waarbij de aanleunwoning wordt voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning'.

Gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit project in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aangezien als stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie is toetsing aan de ladder alleen nodig al er twaalf woning of meer worden toegevoegd. Toetsing aan de ladder is voor dit project niet noodzakelijk.

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Ruimtelijk beleid

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgebonden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

Voor dit bestemmingsplan biedt de provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geen relevante aspecten. Het gaat om het toekennen van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' aan de huidige aanleunwoning.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland worden regels gesteld waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. In de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld of aan gestelde regels wordt voldaan.

Plussenbeleid (artikel 2.30 en 2.31)

De instructieregels die zoals opgenomen in artikel 2.30 (uitbreiding niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak: handreiking beleidsregels Plussenbeleid) en 2.31 (instructieregel bestemmingsplan Plussenbeleid) zijn niet van toepassing op het plangebied. Er wordt geen uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak op het perceel voorzien. Er wordt slechts een kleine woning toegekend aan de huidige aanleunwoning op het perceel Oude Nijkerkerweg 2a.

Glastuinbouw (artikel 2.24, 2.25, 2.26 en 2.27)

De regels zoals die zijn opgenomen in artikel 2.24, 2.25, 2.26 en 2.27 voor het onderwerp 'Glastuinbouw', zijn niet van toepassing op het plangebied. Er wordt geen glastuinbouw uitgebreid of gerealiseerd.

Intrekgebied (artikel 2.38 en 3.33)

De instructieregel zoals opgenomen in artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied) is niet van toepassing op het plangebied. Er worden geen activiteiten voor de winning van fossiele energie mogelijk gemaakt. De winning van energie wordt niet toegestaan in dit bestemmingsplan.

De Omgevingsverordening Gelderland biedt geen concrete aanknopingspunten voor het toekennen van een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' voor een vergunde aanleunwoning aan de Oude Nijkerkerweg 2a.
Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid zoals opgenomen in paragraaf 4.3.1 is formeel niet meer geldend beleid. Voor de afweging om medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek, is nog wel getoetst aan het beleid.

4.3.1 *Beleidsregels langdurige illegale woonsituaties gemeente Putten*

De gemeente Putten heeft ervoor gekozen om eigenaren van panden die al langdurig illegaal worden bewoond de mogelijkheid te geven de bewoning te legaliseren, indien hiervoor sloopcompensatie wordt geleverd. Het positief bestemming van de panden als woning geeft de meeste duidelijkheid en is gunstig voor de bewoners en eigenaren van de betreffende woningen. Het inpassen van de panden als woningen heeft echter de nodige ruimtelijke impact tot gevolg en staat feitelijk haaks op het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Om de ruimtelijke impact zo beperkt mogelijk te houden wordt daarom voor de inpassing van de woningen sloopcompensatie geëist. Dit is lijn met het gemeentelijke en regionale functieveranderingsbeleid, waarbij onder voorwaarden extra woningen toegevoegd kunnen worden, indien voldoende bebouwing gesloopt wordt. Om de ruimtelijke impact van de woningen zoveel mogelijk te beperken krijgen de betreffende panden de aanduiding 'kleine woning'. Deze aanduiding betekent dat de woning niet verplaatst of mag worden vergroot en dan er geen bijgebouwen zijn toegestaan.

Het pand dient aantoonbaar vanaf 31 december 1992 tot heden bewoond te zijn geweest.

Naast de genoemde voorwaarden van bewoning vanaf 1992 tot heden gelden nog een aantal nadere voorwaarden:

- geen hinder voor omliggende agrarische en niet-agrarische bedrijven;
- de bewoning vanaf 31 december 1992 tot heden nagenoeg onafgebroken te zijn geweest;
- het pand moet voldoen aan het meest recente bouwbesluit;
- een goed woon- en leefklimaat.

Als compensatie voor de inpassing van het pand als woning geldt een sloopcompensatie-eis. Hiervoor dienen sloopmeters te worden aangekocht uit de sloopmeterregistratiebank. Voor het toepassen van de sloopcompensatie-eis geldt het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016.

Volgens de gemeentelijke gegevens is het pand Oude Nijkerkerweg 2a sinds 1992 onafgebroken bewoond. Het pand is in het verleden vergund voor inwoning. Conform het beleid is het redelijk om het pand in te passen als kleine woning. Hiervoor worden volgens het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, 300 m² aan sloopmeters aangekocht. De initiatiefnemer heeft hiervoor overeenstemming bereikt om de benodigde sloopmeters van het perceel Waterweg 36a (slopen kleine woning) aan te kunnen kopen. Door de onafgebroken periode van bewoning sinds 1992 en de aankoop van 300 m² aan sloopmeters past het initiatief binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente.

4.3.2 *Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016*

De gemeenteraad van Putten heeft in de vergadering van 6 april 2017 het *Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley* vastgesteld. Het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid is, na de eerste actualisatie in 2012, de tweede actualisatie van het oorspronkelijke regionale functieveranderingsbeleid uit 2008. Met het functieveranderingsbeleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken.

Sloopmeters en gemeentelijke sloopregistratie

Bij een stoppend of gestopt agrarisch bedrijf bestaat meestal de keuze of een ruimtelijke ontwikkeling op de eigen locatie of elders plaats gaat vinden of dat de sloopmeters worden verkocht en ingezet elders. Om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te bevorderen is het sinds 2012 mogelijk om sloopmeters uit te wisselen tussen de locaties. Dit kan eventueel ook tussen locaties van de andere deelnemende gemeenten. Om ervoor te zorgen dat sloopmeters niet twee keer worden ingezet voor ontwikkelingen en om een helder overzicht te behouden worden sloopmeters door de gemeenten geregistreerd.

Werkwijze voor het inzetten van sloopmeters

Voor het inzetten van sloopmeters moeten een aantal stappen worden doorlopen om de functieverandering mogelijk te maken. Ten eerste moet worden nagegaan of er sloopmeters te koop worden aangeboden. Ten tweede moet een bestemmingsplanprocedure worden opgestart om de functieverandering planologisch mogelijk te maken. Ten derde als een bestemmingsplanprocedure is afgerond worden de sloopmeters geregistreerd en ingezet.

Legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw

In het verleden is wel medewerking verleend aan het geschikt maken van een woning voor inwoning, op een wijze die naar de inzichten van nu gezien zou worden als medewerking aan het realiseren van een tweede woning binnen één woning (woongebouw). Doorgaans werd wel een tussendeur geëist, maar die kan al lang zijn verdwenen. In meerdere van deze gevallen heeft ook kadastrale splitsing plaatsgevonden. Handhavend optreden is in dergelijke situaties niet redelijk. Wel wordt consequent de lijn gehanteerd hier één woning te blijven bestemmen. Het is gewenst om dergelijke situaties te doorbreken en een weg te vinden om de feitelijke situatie van het woongebouw - indien gebaseerd op eerder gemeentelijke medewerking - positief te bestemmen.

De regeling die hiervoor kan worden gehanteerd is die van het toevoegen van een extra 'woningrecht', indien gemeenten de bestaande inhoud van de woning planologisch vastleggen. Indien gemeenten uitgaan van een vaste inhoudsmaat voor een woongebouw, of voor de woning een grotere inhoud wordt gevraagd door de initiatiefnemer, dan geldt dat bovenop het woningrecht aanvullende sloopmeters worden gevraagd voor het vergroten van de inhoud.

Legaliseren woongebouw	Compensatie sloopmeters
1 Woningrecht	300 m ² sloopmeters
Inhoud woning bestaand vergund tot en met maximale inhoud woongebouw	Per 1m ³ vergroting > 1,5m ² sloopmeters

Het perceel Oude Nijkerkerweg 2 - 2a gesplitst in twee woningen waarvan de hoofdwoning op nummer 2 de woonfunctie op basis van het geldende bestemmingsplan houdt. Voor de aanleunwoning (inwoning) wordt door het toepassen van het *Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley* één woningrecht toegekend. Voor het

toekennen van een woningrecht moet op basis van het Functieveranderingsbeleid sloopmeters worden aangekocht. Er zijn geen eigen inzetbare sloopmeters beschikbaar om het woningrecht te verkrijgen. De initiatiefnemer heeft voor deze functieverandering 300 inzetbare sloopmeters aangekocht die vrijgekomen zijn van de gesloopte kleine woning aan de Waterweg 36a te Putten. Hiermee kan de aanleunwoning worden omgezet naar een kleine woning en worden voorzien in het bestemmingsplan van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning'. De woning mag na het toekennen van de kleine woning niet worden vergroot of worden verplaatst.

Tevens ligt het perceel Oude Nijkerkerweg 2-2a in een gemengd gebied dat is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - intensief rood zwermgebied'. Dit gebied is aangewezen als landbouwgebied met veel bebouwing en veel niet-agrarische bedrijvigheid. Het gebied in de omgeving van de Oude Nijkerkerweg is aangemerkt als verwevingsgebied waar een sterke verweving van functies aanwezig is. Het intensief rood zwermgebied leent zich bij uitstek voor verdere concentratie en verweving van niet-agrarische bedrijvigheid en wonen. Het toevoegen van een woning behoort tot de mogelijkheden in de intensieve rode zwermgebieden. Hiermee is aan de voorwaarden uit het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley voldaan.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven en milieuhinder

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 bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe gevoelige functies 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

De voorgenomen ontwikkeling is toevoeging van een aanduiding 'kleine woning' aan een vergunde aanleunwoning / inwoning. In de directe omgeving van het perceel Oude Nijkerkerweg 2-2a zijn enkele bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een bedrijf in assemblage en verkoop van aanhangwagens. Dit bedrijf ligt op korte afstand van het perceel.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe milieugevoelige (woon)functie mogelijk gemaakt. Omdat het pand als aanleunwoning / inwoning is vergund, levert dit geen extra belemmeringen op voor het bedrijf op. In dit wijzigingsplan wordt de aanleunwoning / inwoning omgezet naar een 'kleine woning'.

5.2 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

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Onderzoek naar Industrielawaai kan achterwege blijven.

Wegverkeer

Met dit wijzigingsplan wordt in juridische zin een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. De tweede woning in het plangebied is namelijk niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van 60 en 80 km/uur wegen. Dit zijn voor het plangebied de Oude Nijkerkerweg en de Voorthuizerstraat.

Het plangebied heeft betrekking op het toevoegen van de aanduiding 'kleine woning' voor een bestaande vergunde aanleunwoning / inwoning. De woning wordt sinds 1992 onafgebroken bewoond, waarvan de situering wordt vastgelegd en niet wordt gewijzigd. In dat kader vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor het plan.

5.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

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

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare

objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

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

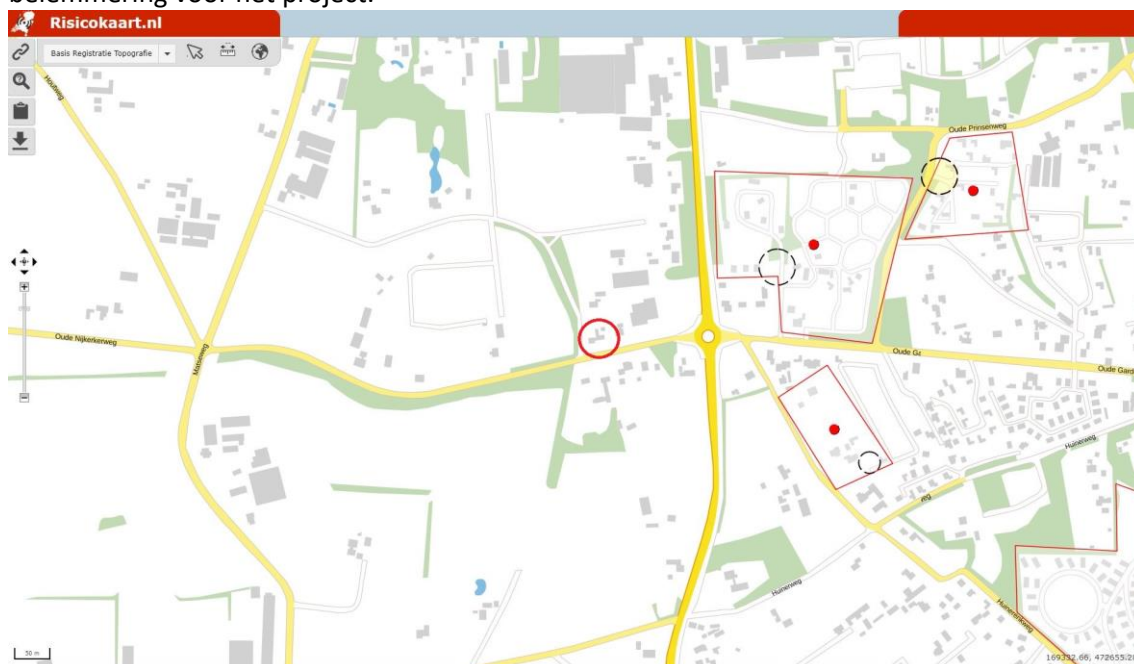
Het plangebied en de omgeving is geïnterviewd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen (zie figuur 5). Rond het plangebied zijn meerdere inrichtingen (bovengrondse tanks) aanwezig met invloedsgebieden die oplopen tot 50 meter. Gelet op de ligging van het plangebied en de afstand tot die inrichtingen (groter dan 50 meter) vormt dit aspect geen belemmering.

Vervoer gevaarlijke stoffen

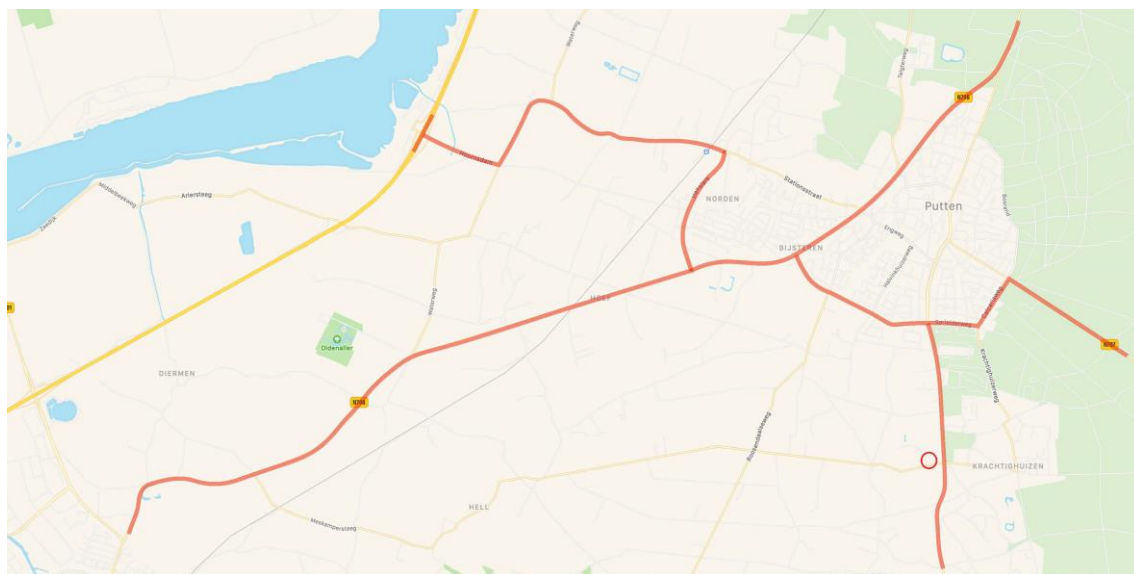
Op de Voorthuizerstraat (N303) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. (Zie figuur 6). De voorthuizerstraat is gelegen op een afstand van ruim 0 meter van het plangebied. Gezien de ligging van de weg op meer dan 200 meter, volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Dit vormt geen belemmering voor het project.



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



Figuur 6: Uitsnede overzichtskaart route gevaarlijke stoffen (bron: gemeente Putten)

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over de weg zodanig gering, dat de PR-contouren van 10-6 per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Doordat er geen risicobronnen in de directe omgeving aanwezig zijn wordt het project als kansrijk aangemerkt en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

De benoemde risicobronnen zijn op dusverre afstand gelegen dat deze niet van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

In dit plan wordt een vergunde aanleunwoning / inwoning aangemerkt als 'kleine woning'. Er worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd en het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk. 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.

5.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden 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 indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden 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

Voor de omzetting van een vergunde aanleunwoning / inwoning worden geen bouwactiviteiten gepleegd. De bodem zal niet worden geroerd. Aan de vergunde woning wordt de aanduiding 'kleine woning' toegekend. Een bodemonderzoek is in het kader van dit wijzigingsplan niet nodig.

5.6 Ecologie

Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

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

Natura-2000 gebieden

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

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

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

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 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

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). De afstand tot zowel het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Veluwe en tot het dichtstbijzijnde NNN -gebied bedraagt circa 850 meter.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Veluwe is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.

Gelders natuurnetwerk / Groene Ontwikkelzone

Het plan ligt buiten de begrenzing van het GNN en het GO. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzing van het GNN en GO mag worden aangenomen dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN en GO. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek worden niet nodig geacht.

De Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie Gelderland staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Verschillende soorten planten en dieren worden beschermd in de Wet natuurbescherming. Op basis van de Vogel- en habitatrichtlijn, zijn in de Wet speciale beschermingsgebieden aangewezen. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen 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.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Ook het onderdeel stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan omdat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is alleen sprake van een planologische inpassing van een vergunde aanleunwoning / inwoning. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.7 Verkeer en Parkeren

Door de aanleunwoning / inwoning om te zetten naar een 'kleine woning' zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet toenemen. In de huidige situatie wordt de aanleunwoning / inwoning gebruikt voor bewoning. Het huidige gebruik van de woning wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan. De woning wordt ontsloten via de Oude Nijkerkerweg die aansluit op de Voorthuizerstraat. Het parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. Hiervoor is op het perceel voldoende ruimte. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan. 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 essentieel 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.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Toetsingskader

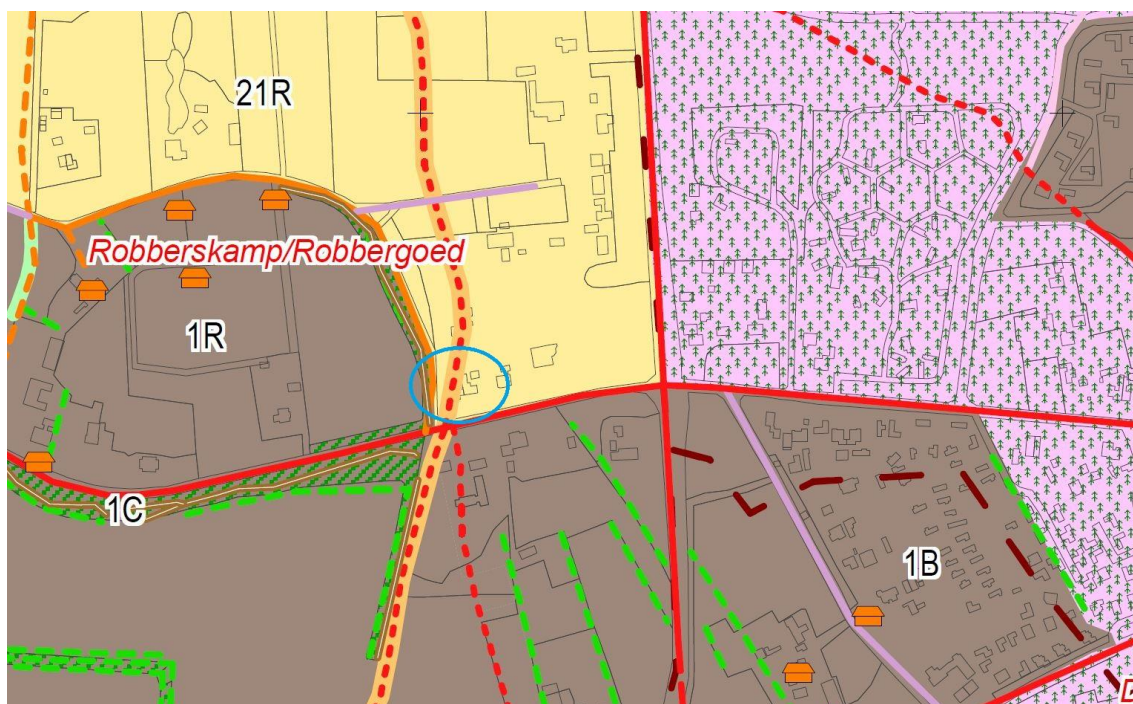
De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel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

Jonge vochtige landbouwontginning

Onder jonge landbouwontginningen worden alle landbouwgebieden gerekend die in 1850 nog uit heide of bestonden. De heide kon plaatselijk venig zijn. Daar werd soms door boeren veen gestoken voor eigen gebruik. De laagste delen waren zowel natter als vruchtbaarder. Op de laagste delen werden door kwel- en beekwater nutriënten aangevoerd. Hier lagen ongeperceleerde graslanden waar ook het rundvee graasde. Sommige lager gelegen heidevelden hadden, zoals het Hoevertveld, hadden zelfs een dun kleidekje, voor de bedijking afgezet bij zeer hoge Zuiderzeewaterstanden.

Dankzij deze relatief vruchtbare omstandigheden was in de 19e eeuw al een flink deel van de ooit gemeenschappelijk gebruikte gronden in percelen verdeeld. Deze gebieden worden onder het landschap van de broekontginningen geschikt. De heidevelden die halverwege de 19e eeuw nog over waren over het algemeen armer dan de eerder ontgonnen broeken.

(Zie figuur 7)



Figuur 7: Uitsnede Nota Cultuurhistorie (bron: Raap, Archeologisch Adviesbureau).

Onderzoek en conclusie

In het plangebied komen verschillende cultuurhistorische waarden voor die niet worden aangetast door het toevoegen van de aanduiding 'kleine woning' op de bestaande vergunde aanleunwoning / inwoning. Het aspect cultuurhistorie vorm geen belemmering voor het plan.

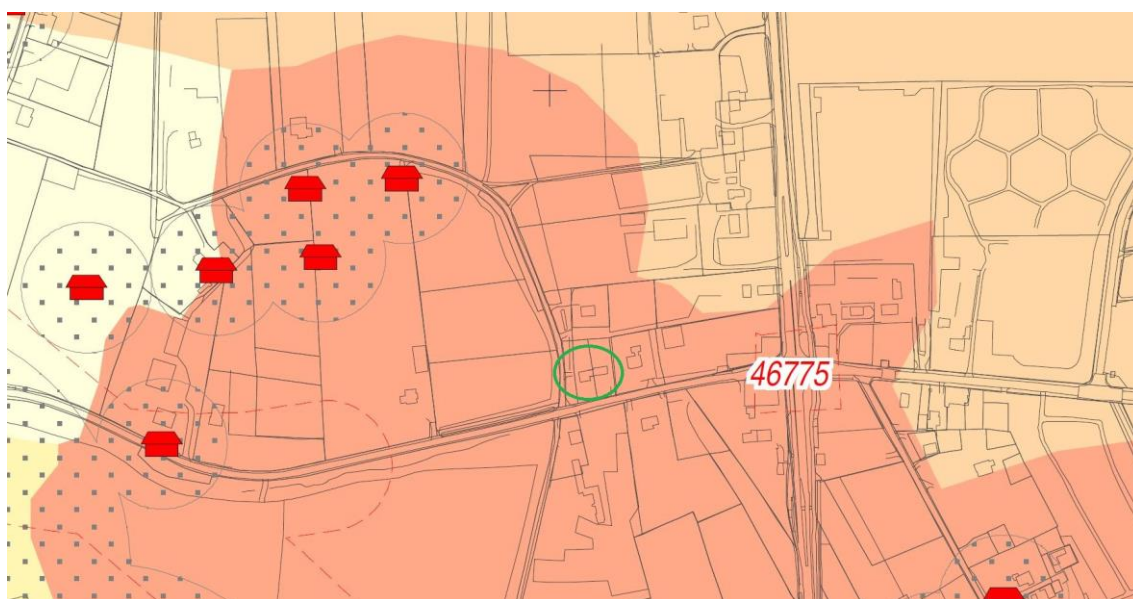
Archeologie

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 (zie figuur 8) 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.



Figuur 8: Uitsnede archeologische waardenkaart (bron: gemeente Putten)

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt in het gebied met een hoge archeologische verwachting. Op het terrein geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hiervoor geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij grondwerkzaamheden tot een diepte van 40 centimeter onder maaiveld over een oppervlakte van kleiner dan 100 m². Er vinden echter geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die eventuele aanwezige waarden kunnen schaden. Archeologisch onderzoek is dan niet nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

5.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

Dit wijzigingsplan voorzien in een juridisch-planologische regeling waarbij op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' aan de woning aan de Oude Nijkerkerweg 2a wordt toegevoegd. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' blijft van toepassing op het perceel. Ook de gebiedsaanduiding 'overige zone - intensief rood zwermgebied' is overgenomen in het wijzigingsplan.

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 7 Uitvoerbaarheid

7.1 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 ontwerpwijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen formele bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder krijgt de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

Vaststellingsfase

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 14 november tot 27 december 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Op 14 januari 2020 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan vastgesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In het wijzigingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij het kostenverhaal een rol speelt. Het opstellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is daarom niet nodig.

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.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 9-10-2019
dossiercode 20191009-10-21554

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 Oude Nijkerkerweg 2-2a met identificatienummer NL.IMRO.0273.WPBGOUdeNijkerk2a-VA01 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.

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 Wonen

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

De regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 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

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels 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

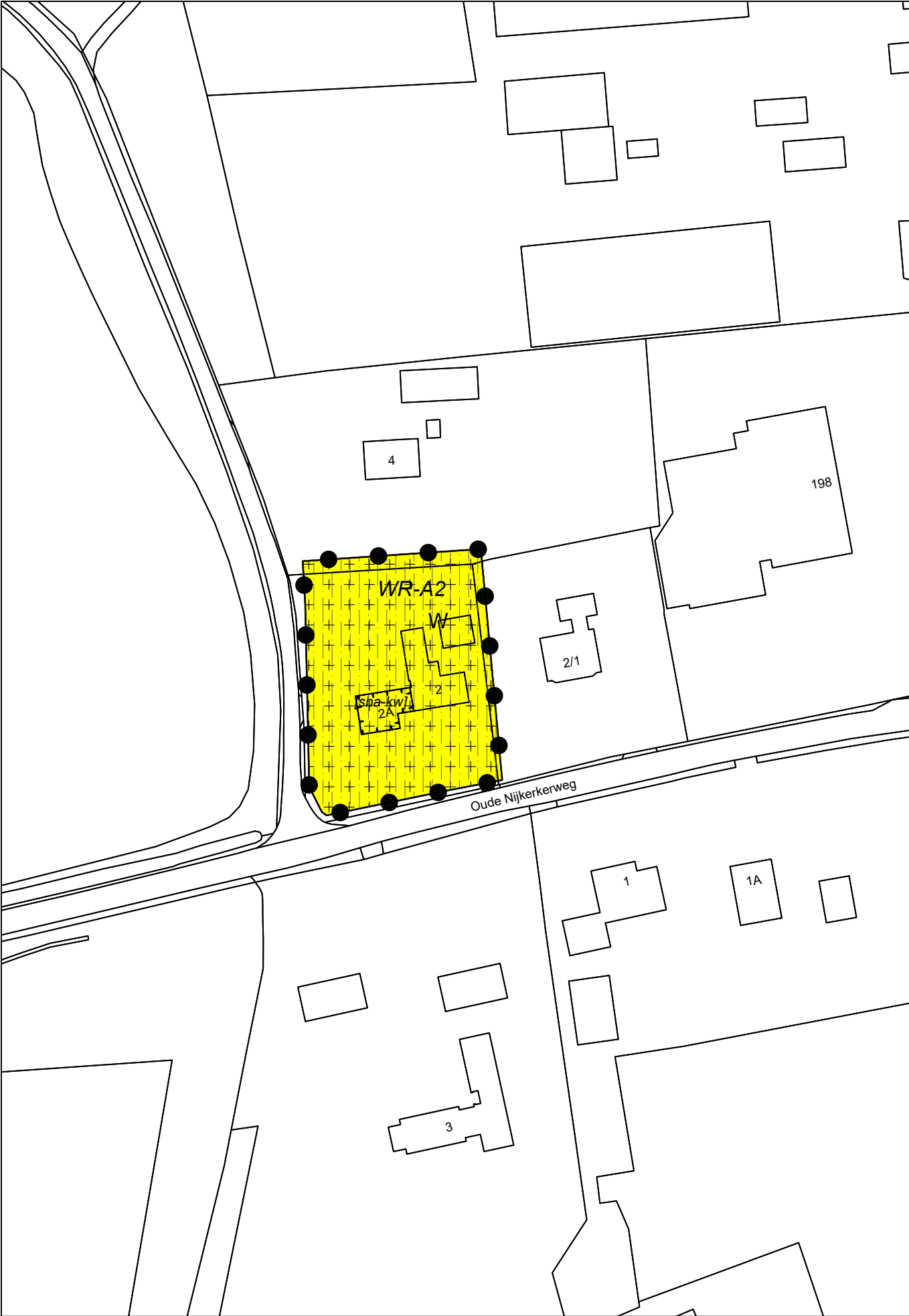
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander 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

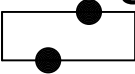
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het wijzigingsplan Oude Nijkerkerweg 2-2a
van de gemeente Putten.**

Behorende bij het besluit van 14 januari 2020.



Plangebied

 Oude Nijkerkerweg 2-2a

Enkelbestemmingen

 Wonen

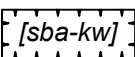
Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

 overige zone - intensief rood zwermgebied

Bouwaanduidingen

 specifieke bouwaanduiding - kleine woning

Gemeente Putten
Oude Nijkerkerweg 2-2a

Wijzigingsplan



project	20150887.064		
formaat	A3	vastgesteld	14-01-2020
schaal	1:1000	ontwerp	25-10-2019
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	23-10-2019
idn	NL.IMRO.0273.WPBG OudeNijkerk2a-VA01		

R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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