

Gemeente Putten Zuiderzeestraatweg 23 en 24

Wijzigingsplan
Ontwerp



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Zuiderzeestraatweg 23 en 24

Putten

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0273.WPBGZuiderzstrwg23-ON01

projectnummer:
20150887.0

opdrachtleader:

planstatus

datum:
15-12-2016

11-01-2017

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	7
Hoofdstuk 2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	10
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten	12
3.1 Ruimtelijke situatie	12
3.2 Bedrijfseconomische onderbouwing	14
3.3 Milieusituatie	14
3.4 Overige omgevingsaspecten	15
Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling	22
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2 Economische uitvoerbaarheid	23
5.3 Grondexploitatie	23
Bijlagen toelichting	25
Bijlage 1 Digitale Watertoets Zuiderzeestraatweg 23	26
Bijlage 2 Digitale Watertoets Zuiderzeestraatweg 24	30
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek	34
Regels	53
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	54
Artikel 1 Begrippen	54
Artikel 2 Toepassingsregel	55
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	56
Artikel 3 Agrarisch	56
Artikel 4 Wonen	57
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	58
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	59
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	60
Hoofdstuk 3 Algemene regels	61
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	61
Hoofdstuk 4 Slotregel	62
Artikel 9 Slotregel	62
Bijlagen regels	63
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	64
Bijlage 2 Te slopen bebouwing Zuiderzeestraatweg 23 en 24	66

Verbeelding

69

Toelichting**Hoofdstuk 1 Inleiding****1.1 Aanleiding**

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

Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer om het agrarische bouwvlak van het perceel Zuiderzeestraatweg 23 uit te breiden en de agrarische bestemming op het perceel Zuiderzeestraatweg 24 te wijzigen in een woonbestemming.

1.2 Beschrijving van de situatie

De percelen Zuiderzeestraatweg 23 en 34 zijn gelegen in het 'Westelijk Buitengebied' tussen de kern Putten en het Nuldernauw in de gemeente Putten.

Zuiderzeestraatweg 23

Op het perceel is een vleeskalverhouderij gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. Dit is in figuur 1 weergegeven. Momenteel is op het perceel een groot agrarisch bedrijf gevestigd. Daarbij behoort ook een stal aan de overzijde van de weg, gelegen bij het perceel Zuiderzeestraatweg 24, bij dit agrarisch bedrijf. In het kader van een uitbreiding van de stal bij nummer 24 is een omgevingsvergunning ingediend. De eigenaar van Zuiderzeestraatweg 24 heeft aangegeven dat deze uitbreiding niet gewenst is. De woning bevindt zich op zeer korte afstand van deze stal. In overeenstemming met beide eigenaren is besloten om de stal bij nummer 24 te verwijderen en de agrarische bedrijfsbestemming van dit perceel af te halen. De nieuwe stal zal bij het perceel Zuiderzeestraatweg 23 worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van het bouwvlak. Deze bevoegdheid wordt hier toegepast.



Figuur 1: Huidige situatie Zuiderzeestraatweg 23 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

Zuiderzeestraatweg 24

Op het perceel was een middelgroot agrarisch bedrijf gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning en diverse (voormalige) bedrijfsgebouwen. Daarnaast is binnen het bouwvlak een stal aanwezig die behoort tot het agrarische bedrijf op het perceel Zuiderzeestraatweg 24. Dit is in figuur 2 weergegeven. Momenteel zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Een voortzetting van het agrarische gebruik wordt niet voorzien. Met deze wijziging wordt het strijdig gebruik van het perceel Zuiderzeestraatweg 24 opgelost. Het perceel heeft momenteel een agrarische bestemming maar feitelijk wordt er regulier gewoond. Daarom wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming zodat het perceel in gebruik kan worden genomen door de aanwezige woonfunctie.



Figuur 2: Huidige situatie Zuiderzeestraatweg 24 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

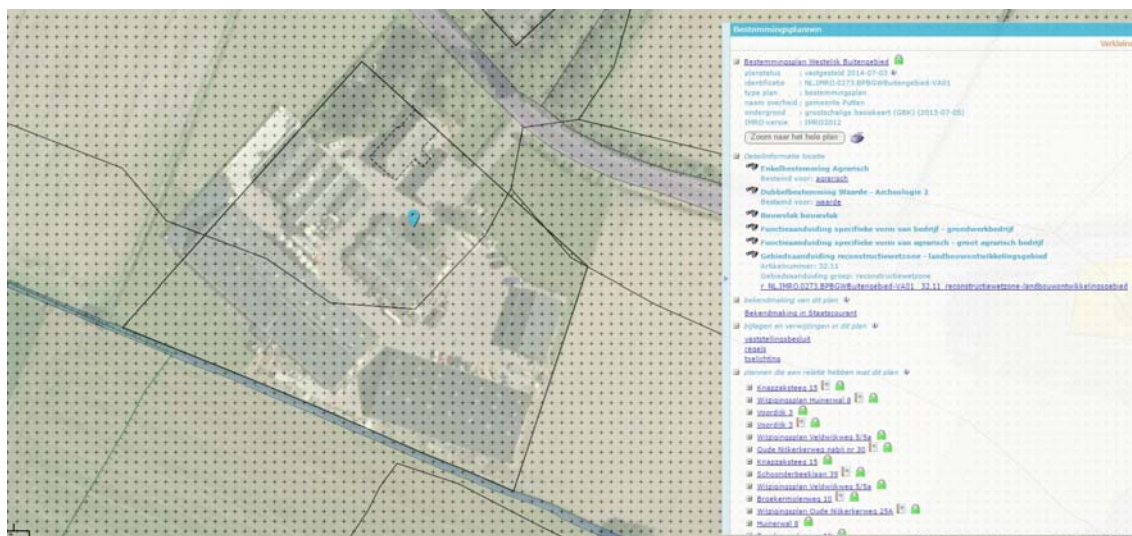
1.3 Planologische juridisch kader

De percelen Zuiderzeestraatweg 23 en 24 liggen in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.

Zuiderzeestraatweg 23

In dit bestemmingsplan heeft het perceel Zuiderzeestraatweg 23 een bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak gekregen. Naast de agrarische bestemming zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf - grondwerkbedrijf' en op de bedrijfswoning 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Op het perceel is naast de huidige bedrijfswoning circa 5.500 m² aan overige bebouwing aanwezig.

Binnen het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Figuur 3 geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, locatie Zuiderzeestraatweg 23 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel is in gebruik door een groot agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een grondwerkbedrijf.

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in artikel 34.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om het bouwvlak te vergroten. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Zuiderzeestraatweg 24

In dit bestemmingsplan heeft het perceel Zuiderzeestraatweg 24 een bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak gekregen. Naast de agrarische bestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot agrarisch bedrijf' opgenomen. Op het perceel is naast de huidige bedrijfswoning circa 1.625 m² aan overige bebouwing aanwezig.

Binnen het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' en 'overige zone - landgoed'. Figuur 4 geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 4: Uitsnede vigerende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, locatie Zuiderzeestraatweg 24 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op dit moment mag het perceel alleen worden gebruikt voor een middelgroot agrarisch bedrijf.

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' is in artikel 34.13 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om bij bedrijfsbeëindiging de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

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

Hoofdstuk 2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Zuiderzeestraatweg 23

De wijzigingsbevoegdheid om een agrarisch bouwvlak te vergroten is opgenomen in artikel 34.7 van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

<i>het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:</i> 1) 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe'; 2) 'overige zone - extensief rood zwermgebied'; 3) 'overige zone - intensief rood zwermgebied'; 4) 'overige zone - ehs natuur'	Het perceel Zuiderzeestraatweg 23 ligt niet in genoemde gebieden. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het plangebied.
<i>de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding moet zijn aangetoond</i>	In paragraaf 3.2 wordt hierop ingegaan.
<i>het niet betreft intensieve veehouderijen buiten de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangegeven gronden</i>	Het agrarisch bedrijf ligt in het landbouwontwikkelingsgebied.
<i>voor zover het intensieve veehouderijen betreft die zijn gelegen binnen de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangegeven gronden mag het bouwvlak met maximaal 10% worden uitgebreid ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid</i>	Het agrarisch bedrijf ligt niet het extensiveringsgebied. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het plangebied.
<i>voor zover het betreft intensieve veehouderijen die zijn gelegen buiten de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangegeven gronden:</i> 1) mag de oppervlakte van het bouwvlak met 30% worden vergroot; 2) mag het bouwvlak aanvullend op de vergroting genoemd onder 1 eenmalig met 10% worden vergroot ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits in het laatste geval het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid;	Het agrarische bedrijf ligt binnen het landbouwontwikkelingsgebied. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het plangebied.
<i>de uitbreiding dient plaats te vinden ten behoeve van agrarische activiteiten;</i>	De bestaande stal ter plaatse van het perceel Zuiderzeestraatweg 24 wordt vervangen door een nieuwe stal die tevens wordt vergroot. De nieuwe stal wordt ten noordwesten van de bebouwing geplaatst op het perceel Zuiderzeestraatweg 23. De stal zal in gebruik worden genomen voor het agrarische bedrijf.
<i>de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast voor de agrarische bedrijven op de volgende percelen:</i> 1) Hooiweg 19; 2) 't Oeverstraat 8, 10, 12.	Het perceel is niet gelegen op de genoemde adressen. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het plangebied.

Overigens wordt deze wijzigingsbevoegdheid in de gemeente ook toegepast voor het vergroten van de oppervlakte van de toegestane bedrijfsbebouwing. Daar is bij

dit plan geen sprake van.

Zuiderzeestraatweg 24

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' is opgenomen in artikel 34.13 van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

<i>uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot die woning(en) behorende voormalige bedrijfsruimte(n) mag/mogen worden gebruikt voor wonen</i>	De voormalige bedrijfswoning en de tot de woning behorende voormalige bedrijfsruimte zal particulier bewoond gaan worden. De agrarische schuur die momenteel nog is gebruik is, wordt gesloopt.
<i>met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen'</i>	Doordat de bestemming 'Wonen' wordt opgenomen, zijn de regels van artikel 19 uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van overeenkomstige toepassing

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Zuiderzeestraatweg 23

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarische bouwvlak van het perceel Zuiderzeestraatweg 23 vergroot om de nieuwe stal mogelijk te maken. Deze nieuwe stal past niet binnen het aangegeven bouwvlak, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. Daarbij bevindt de huidige stal zich aan de overzijde van de weg, gelegen bij het perceel Zuiderzeestraatweg 24. Deze stal bevindt zich binnen het bouwvlak van het perceel Zuiderzeestraatweg 24. Omdat de uitbreiding van de stal hier niet wenselijk is, is in overleg tussen de eigenaren van de percelen besloten om de stal ter plaatse van het perceel Zuiderzeestraatweg 24 weg te bestemmen en in ruil hiervoor een nieuwe stal bij het agrarische bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 23 te realiseren.

Door uitbreiding van het bouwvlak wordt de nieuwe stal mogelijk gemaakt. De oppervlakte van de bebouwing neemt toe met 2.000 m². In totaal komt de oppervlakte aan bebouwing uit op 7.500 m². Er mag op basis van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' 10.000 m² aan bebouwing aanwezig zijn. De omvang van het bedrijf blijft binnen de 1 hectare.

Het perceel Zuiderzeestraatweg 23 ligt binnen het landbouwontwikkelingsgebied en kent geen bijzondere landschappelijke waarden. Het gebied kenmerkt zich als een zeer open gebied. Het perceel ligt tevens op een opvallende plek, langs een van de toegangswegen naar Putten. Het huidige agrarisch bedrijf ligt niet direct logisch in het landschap. De meeste bebouwing staat in lijn met de weg en niet in lijn met de omliggende percelen en sloten. Dit maakt de nieuwe situering van de nieuwe stal wat lastiger inpasbaar. Er dient daarom zorgvuldig naar de vormgeving en inpassing gekeken te worden. Het verzoek is besproken met welstand en de initiatiefnemer heeft een landschappelijke inpassing opgesteld. Dit heeft geresulteerd in het plan zoals in figuur 5 is weergegeven. Welstand kan zich in deze inpassing vinden.

De uitbreiding wordt aan de westzijde begrenst door een rij knotwilgen. Dit past goed in het open karakter van het gebied. Tussen de nieuwe stal en de weg wordt een bomengroep voorgesteld waar een cluster solitaire zomereiken (*Quercus Robur*) wordt aangeplant. Hiermee wordt het zicht op het erf behouden.



Figuur 5: Landschappelijk inpassing (Bron VanWestreenen augustus 2016)

Zuiderzeestraatweg 24

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bouwvlak van het perceel Zuiderzeestraatweg 24 omgezet naar een woonbestemming. Hierbij gaat het om de gronden die gelegen zijn binnen het bouwvlak. De aanwezige bebouwing blijft, met uitzondering van de stal behorend bij het perceel Zuiderzeestraatweg 23, gehandhaafd en mag worden gebruikt voor de woonfunctie.

Door wijziging naar de bestemming 'Wonen' wordt de voormalige bedrijfswoning aangemerkt als burgerwoning en geschikt voor particulier gebruik. Voor deze woning geldt de normale bestemming 'Wonen' (artikel 19) met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'.

In de woonbestemming geldt een bijgebouwenregeling. Hierin staat beschreven dat er bij een woning maximaal 80 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Op het perceel is 1.625 m² aan overige bebouwing aanwezig. De extra oppervlakte is binnen de woonbestemming toegestaan. Alleen geldt voor de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen boven 80 m² een regeling dat deze bijgebouwen niet geheel of gedeeltelijk mogen worden vervangen. Uitgangspunt binnen de woonbestemming is het afbouwen van de hoeveelheid aanwezige bebouwing.

De aanwezige stal, behorend bij perceel Zuiderzeestraatweg 23, die zijn functie verliest wordt afgebroken.

De ruimtelijke gevolgen voor het toekennen van de woonbestemming zijn beperkt.

Het wijzigingsplan ziet toe op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Het plan leidt niet tot een groei van het aantal woningen. Alleen de huidige woning wordt in plaats van de bedrijfswoning als burgerwoning aangemerkt. De omvang van het perceel is vergelijkbaar met andere ruime woonpercelen in het 'Westelijk Buitengebied'.

De vervanging van een gestopt agrarisch bedrijf door een woonbestemming komt vaker voor in het 'Westelijk Buitengebied' en zorgt ervoor dat het erf en de gebouwen een voor de toekomst bestendig gebruik krijgen. Na wijziging, geldt voor het woonperceel de standaard bouw- en gebruiksregels voor woningen in het 'Westelijke Buitengebied'.

3.2 Bedrijfseconomische onderbouwing

De stal gelegen bij het perceel Zuiderzeestraatweg 24 is sterk verouderd. De stal is afgeschreven en moet worden vervangen. Voor wat betreft het slopen en terugbouwen van de stal geldt dat het bedrijfseconomisch verstandig is om bij de bouw een uitbreiding te laten plaatsvinden. In eerste instantie is een plan ingediend om de stal ter plaatse van Zuiderzeestraatweg 24 te vervangen door een nieuwe stal en deze te vergroten naar een omvang van 229 naar 408 vleeskalveren. In overleg met de omwonende op het perceel Zuiderzeestraatweg 24 is besloten om de nieuwe stal bij het perceel Zuiderzeestraatweg 23 te realiseren. De investering vergt een ander investeringsplaatje. Dit heeft er toe geleid dat er een stal wordt gebouwd voor 580 vleeskalveren.

Er is aangetoond dat er sprake is van een afgeschreven stal, waardoor er een bedrijfseconomische noodzaak is om deze te slopen en terug te bouwen. Deze terugbouw vindt niet op dezelfde plek plaats als waar de stal nu staat. Deze wordt teruggebouwd op Zuiderzeestraatweg 23 op de enige mogelijke plek die voorhanden is gekomen na aankoop van gronden. Daarbij is het voor het agrarisch bedrijf logistiek handiger dat de stal op het eigen erf wordt gebouwd.

3.3 Milieusituatie

In de omgeving van Zuiderzeestraatweg 23 en 24 zijn enkele agrarische bedrijven en woningen gelegen. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de omgeving rond het perceel Zuiderzeestraatweg 23 en 24 tot 'rustig buitengebied' gerekend.

belemmering voor agrarische bedrijven

Waterweg 50, Waterweg 66, Vanenburgerallee 4 en 4a

Ter plaatse van de percelen Waterweg 50, Waterweg 66 en Vanenburgerallee 4 en 4a zijn agrarische bedrijven gelegen. Deze agrarische bedrijven liggen op meer dan 250 meter van de plangebied. De richtafstand tot gevoelige functies (in dit geval tot de woning op het perceel Zuiderzeestraatweg 24) is 100 meter (categorie 3.1 bedrijf). De richtafstand wordt hiermee gehaald. De functieverandering naar wonen vormt geen extra belemmering naar de agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel

Zuiderzeestraatweg 24. Daarbij geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 50 meter vanaf een agrarisch bedrijf tot de woonbestemming. Deze afstand tot de bovenstaande agrarische bedrijven wordt ruimschoots gehaald.

Zuiderzeestraatweg 23

Het agrarische bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 23 heeft een richtafstand van 100 meter op grond van de VNG publicatie. Gezien de afstand tot de woning (Zuiderzeestraatweg 24) circa 50 meter is (gerekend tot het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 23) wordt de richtafstand van 100 meter niet gehaald.

De woonbestemming (de woningen bij de voormalige veehouderij) wordt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gezien als 'voormalige agrarische bedrijfswoningen'. Op grond daarvan hoeven deze woningen niet zwaarder beschermd te worden dan ten tijde van de actieve veehouderij aan de Zuiderzeestraatweg 24. Feitelijk gezien wijzigt de functie wonen niet. De bestaande bedrijfswoning wordt niet vervangen door nieuwbouw. De bestaande afstand tot het agrarische bedrijf blijft gelijk. Een afstand van 50 meter wordt door de Wet geurhinder en veehouderij voldoende geacht. Bij een werkelijke afstand van circa 70 meter vormt het milieuthema "geur" geen probleem. Ook de andere richtafstanden (stof en gevaar) kunnen ruim gehaald worden.

Woon- en leefklimaat

Voor deze locatie aan de Zuiderzeestraatweg 24 betekent dit dat er vanuit de milieuzonering aan de afstandsnormen worden voldaan en de woonfunctie op het perceel, vanuit het oogpunt van milieu, inpasbaar is. Daarbij geldt dat de bestaande stal, behorend tot het agrarisch bedrijf Zuiderzeestraatweg 23, wordt afgebroken. Hiermee verbetert het woon- en leefklimaat voor het perceel Zuiderzeestraatweg 24.

Daarbij is geen sprake van een toename van vergunde dieren.

3.4 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

Zuiderzeestraatweg 23

Door de verplaatsing en uitbreiding van de stal zal de verkeerssituatie verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Er zal geen bedrijfsmatig gerelateerd verkeer meer plaatsvinden van en naar de bestaande stal bij het perceel Zuiderzeestraatweg 24. Deze stal wordt afgebroken.

Met de bouw van de nieuwe stal zal op het perceel de verkeerssituatie iets veranderen. Op het perceel gaan meer verkeersbewegingen plaatsvinden. Ten opzichte van de bestaande situatie waar naar het perceel Zuiderzeestraatweg 24 moet worden gereden, verbetert de verkeerssituatie van en naar het perceel.

Zuiderzeestraatweg 24

De bestaande functie maakt agrarische bedrijvigheid mogelijk, inclusief een bedrijfswoning. In de nieuwe situatie is alleen de burgerwoning aanwezig. Feitelijk

is er sprake van een vermindering van de verkeersintensiteit, nu er geen bedrijfsmatig gerelateerd vracht- en personenverkeer zal plaatsvinden van en naar het perceel.

Daarnaast verandert de ontsluiting en de parkeersituatie op het perceel niet. De woning beschikt over een eigen inrit en er is voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig.

Water

Zuiderzeestraatweg 23

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het plan is de digitale watertoets doorlopen. De resultaten daarvan zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 beschrijft het Waterschap zijn beleid voor de periode 2016 tot en met 2021. Het waterbeheerplan bevat het integrale beleid van het waterschap met als hoofdthema's: het waarborgen van veiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) en Waterbeheer 21e eeuw. Het waterschap heeft voor het uitvoeren van de KRW-maatregelen een resultaatsverplichting. De plannen omvatten ook een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen voor de periode tot en met 2021.

Watertoets

In het kader van de watertoets is het plan (digitaal) voorgelegd aan het waterschap Vallei en Veluwe. Voor het plan is een advies gegeven. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat een normale procedure doorlopen kan worden. Er wordt meer dan 1.500 m² aan verhard oppervlak toegevoegd. Daarnaast worden binnen het plangebied mogelijk één of meerdere primaire waterbelangen geraakt. Het Waterschap wil graag overleg over dit plan. Naast de primaire waterbelangen, zullen in het overleg ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde komen. Daarbij wordt ten westen van de nieuwe stal een sloot gegraven van 160 m lang en 2 m breed.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Het Waterschap heeft aangegeven dat het hemelwater moet worden vastgehouden en/of geborgen binnen het plangebied van dit project. Het water mag niet worden afgevoerd naar de riolering.

Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging van het gebied wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Zuiderzeestraatweg 24

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Valei en Veluwe geïnformeerd over dit wijzigingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het Waterschap heeft een positie wateradvies gegeven (geen waterschapsbelang) en verder overleg is niet nodig. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 2.

Bodem

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

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te

worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Voor het plangebied is geen sprake van een verdachte locatie van bodemverontreiniging.

Zuiderzeestraatweg 23

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bedrijf uitgebreid. In het kader van het wijzigingsplan moet aannemelijk worden gemaakt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functiegebruik. In het kader van de omgevingsvergunning is bodemonderzoek wel verplicht, tenzij de ontwikkeling op grond van de gemeentelijke verordening is vrijgesteld.

Zuiderzeestraatweg 24

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming, waarbij de stal, behorend tot het perceel Zuiderzeestraatweg 23, wordt gesloopt. Er is geen sprake van nieuwbouw en de grond wordt niet geroerd. Een bodemonderzoek is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet nodig.

Geluid

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

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

Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bestaande agrarische bedrijfswoning aan de Zuiderzeestraatweg 24 wordt bestemd als burgerwoning. Ter plaatse van het perceel Zuiderzeestraatweg 23 wordt de agrarische bebouwing vergroot. Op dit perceel worden geen geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. In het kader van dit wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai en inrichtingslawaai daarom niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

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

zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische bebouwing op het perceel Zuiderzeestraatweg 23 vergroot. Daarnaast wordt bij het perceel Zuiderzeestraatweg 24 de agrarische bebouwing gesloopt.

Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de stal op het perceel Zuiderzeestraatweg 23 afnemen. Dit initiatief is een relatief kleinschalige ontwikkeling die niet in de buurt komt van de drempelwaarden waar sprake is van een aanzienlijke verslechtering van de luchtkwaliteit. Door de uitbreiding van de agrarische bebouwing is sprake van een geringe toename van verkeer.

Ecologie

De natuurbeschermingswetgeving kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of vogelrichtlijn. Het Natura 2000 gebied Veluwerandmeren en Arkemheen ligt op circa 1,5 tot 2,0 kilometer van het plangebied. Vanwege de ligging buiten het Natura 2000 gebied kunnen effecten als areaalverlies, versnippering van de Natura 2000 op voorhand worden uitgesloten.

In het kader van soortenbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) van belang. Er worden geen waterlopen gedempt, bomen gekapt of ingrijpende veranderingen aan het erf aangebracht. Alleen de aanwezige stal ter plaatse van Zuiderzeestraatweg 24 wordt verwijderd. Gezien de aard en de uitstraling van de stal is niet te verwachten dat hier zich beschermende soorten uit de Wet natuurbescherming bevinden. Ook zijn vanuit het huidige gebruik er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten op en rondom het perceel. Met het oog daarop is een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming. Op het perceel geldt Waarde - Archeologie 2, waaruit volgt dat er een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -Mv. Omdat de ingrepen groter zijn dan de gestelde criteria is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het kader van de uitbreiding van de agrarische bebouwing is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Uit het onderzoek komt naar voren dat binnen het plangebied fluvioperiglaciale afzettingen zijn aangetroffen, die tot 60 a 135 cm -Mv zijn omgewoeld. Het is niet waarschijnlijk dat er nog archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Er wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

De regio archeoloog is akkoord met het archeologisch onderzoek. De gemeente Putten kan hier ook mee instemmen.

Cultuurhistorie

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

Het plangebied ligt in een gebied dat geen cultuurhistorische waarden kent. Het gebied is vanaf eind jaren '50 ontwikkeld. De aanwezige bedrijfswoning op het perceel Zuiderzeestraatweg 23 heeft bijzondere cultuurhistorische waarden. De uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande hoofdvorm dient gehandhaafd te blijven. De uitstraling van de woning wordt niet aangetast door dit plan. Het erf wordt op een zorgvuldige wijze groen aangekleed. De bestaande overige bebouwing heeft geen monumentale of andere beschermde status.

Externe veiligheid

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

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

Inrichtingen

Binnen het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied over het plangebied is gelegen. De dichtstbijzijnde inrichting (Benegas Vulcentrum) is gelegen op circa 1.000 meter vanaf het plangebied.

Transportroutes

De A28 (Zwolle - Amersfoort) en de spoorweg (Zwolle - Amersfoort) die ten oosten en westen van het plangebied liggen, zijn opgenomen in het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt op circa 1.300 meter van de snel- en spoorweg en ligt buiten het invloedsgebied groepsrisico.

Buisleidingen

Ten zuiden en westen van het plangebied zijn meerdere hogedruk aardgastransportleidingen gelegen. De locatie is weergegeven in onderstaande figuur. Het tracé van de hogedruk aardgasleidingen ligt op circa 350 tot 550 meter vanaf het plangebied.

De uitwendige diameter varieert van 4,25 inch tot 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De bestaande woningen worden niet verplaatst, waardoor de ligging ten opzichte van de aardgasleidingen niet verandert.

De leidingen hebben geen PR 10^{-6} -contour buiten de belemmeringenstrook. De ontwikkeling ligt niet binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding. De ontwikkeling ligt in het buitengebied waar het groepsrisico laag is. Het gaat om een zeer beperkt aantal personen.

Er zijn meerdere vluchtwegen aanwezig. Een andere mogelijkheid is om via de weilanden het gebied te ontluchten.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geldt dat het plangebied via verschillende toegangswegen bereikbaar is voor hulpdiensten.

Conclusie:

Het wijzigingsplan voldoet aan de grenswaarde van het PR. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van het GR van de aardgastransportleiding. Het GR wordt aanvaardbaar geacht omdat het gaat om een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en een vergroting van een stal. Er worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. De personendichtheid in het gebied is laag. Op het perceel zijn alleen zelfredzame personen aanwezig. Bij eventuele calamiteiten zijn voldoende vluchtwegen aanwezig om het gebied te kunnen ontluchten.

Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling

Zuiderzeestraatweg 23

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij het agrarische bouwvlak wordt vergroot. Binnen het bouwvlak is een groot agrarisch bedrijf toegestaan waarbij de bebouwing een oppervlakte van maximaal 10.000 m² mag hebben. De aanwezige dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' blijft van toepassing. Het gedeelte waar de uitbreiding van het bouwvlak is opgenomen is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit gedeelte wordt vrijgegeven. De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' blijft van toepassing op het plangebied.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het slopen van de bebouwing (Zuiderzeestraatweg 24) en het aanleggen van de landschappelijke inpassing (Zuiderzeestraatweg 23).

Zuiderzeestraatweg 24

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming 'Agrarisch' (bouwvlak) van het perceel Zuiderzeestraatweg 23 wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen'. De gronden waar de voormalige stal is gelegen wordt bestemd als 'Agrarisch' zonder bouw mogelijkheden. Daarbij blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - landgoed' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' van toepassing.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en een toepassingsregel waarin wordt aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan is aangepast. De regels uit het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' zijn dus van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Daarnaast wordt het wijzigingsplan in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) aan de overlegpartners, zoals het Waterschap Valei en Veluwe voorgelegd. Omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn, wordt het in kader van het vooroverleg geen vooroverleg gevoerd met de provincie Gelderland.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

5.3 Grondexploitatie

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

Bij dit wijzigingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. De initiatiefnemer en de gemeente Putten gaan afspraken maken ter zekerstelling van de door partijen gemaakte kosten.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Digitale Watertoets Zuiderzeestraatweg 23

datum 15-12-2016
dossiercode 20161215-10-14268

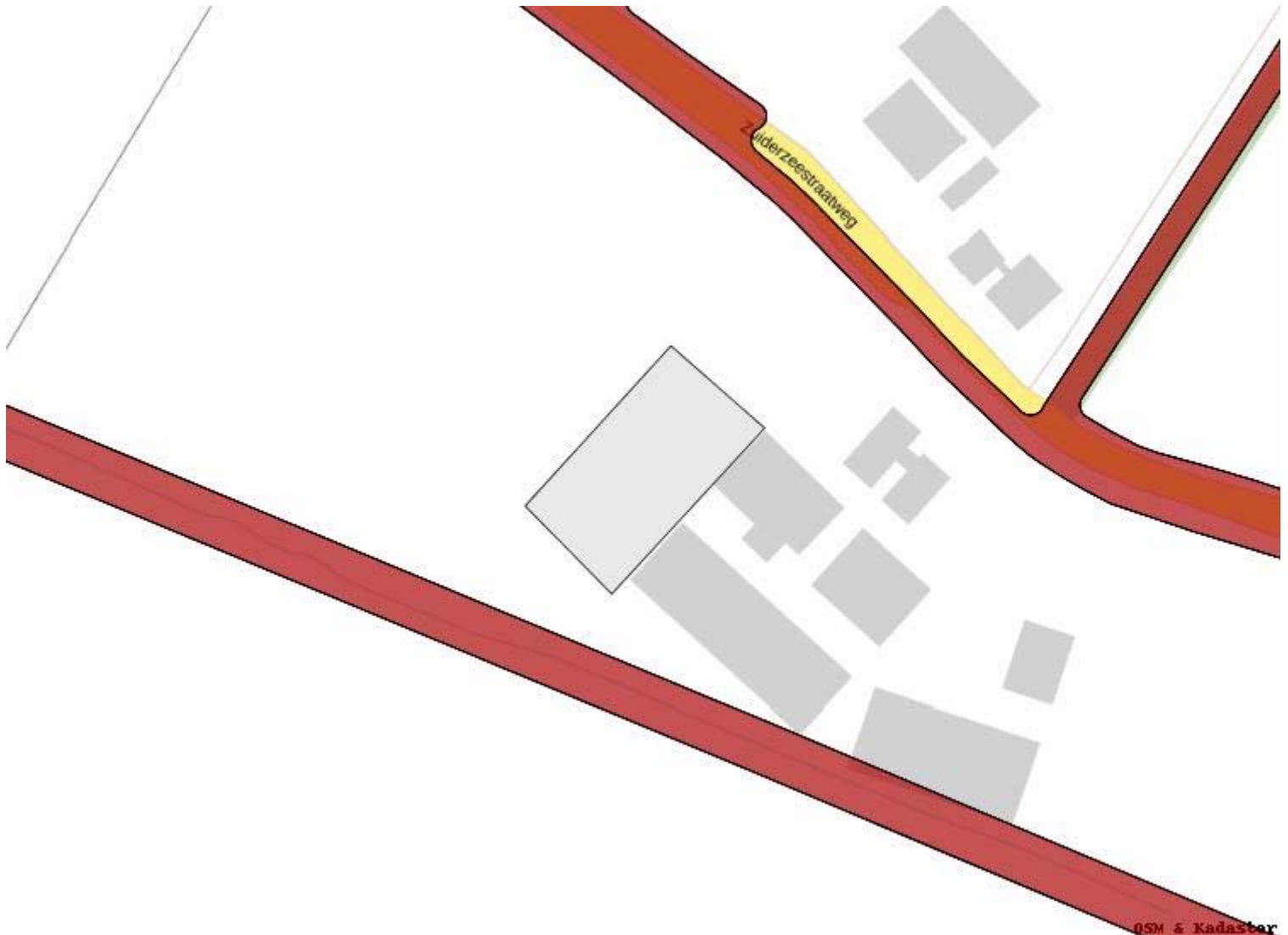
Afsprakennotitie voor ruimtelijke plannen met mogelijk een groot waterbelang (normale procedure)

Algemeen

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

Beoordeling

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



In het specifieke geval van het plan "Zuiderzeestraatweg 23" gaat het om de belangen:

Over de hierboven genoemde primaire belangen wil het waterschap graag in gesprek met de initiatiefnemer van het plan. Omdat er meer dan 1500 m2 toename van verhard oppervlak wordt gerealiseerd is ook het realiseren van waterberging een agendapunt. Binnen 2 weken wordt u benaderd voor het plannen van een overleg.

Aandachtspunten

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

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Tot slot

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

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe

Disclaimer

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

De WaterToets 2014

Bijlage 2 Digitale Watertoets Zuiderzeestraatweg 24

datum 15-12-2016
dossiercode 20161215-10-14269

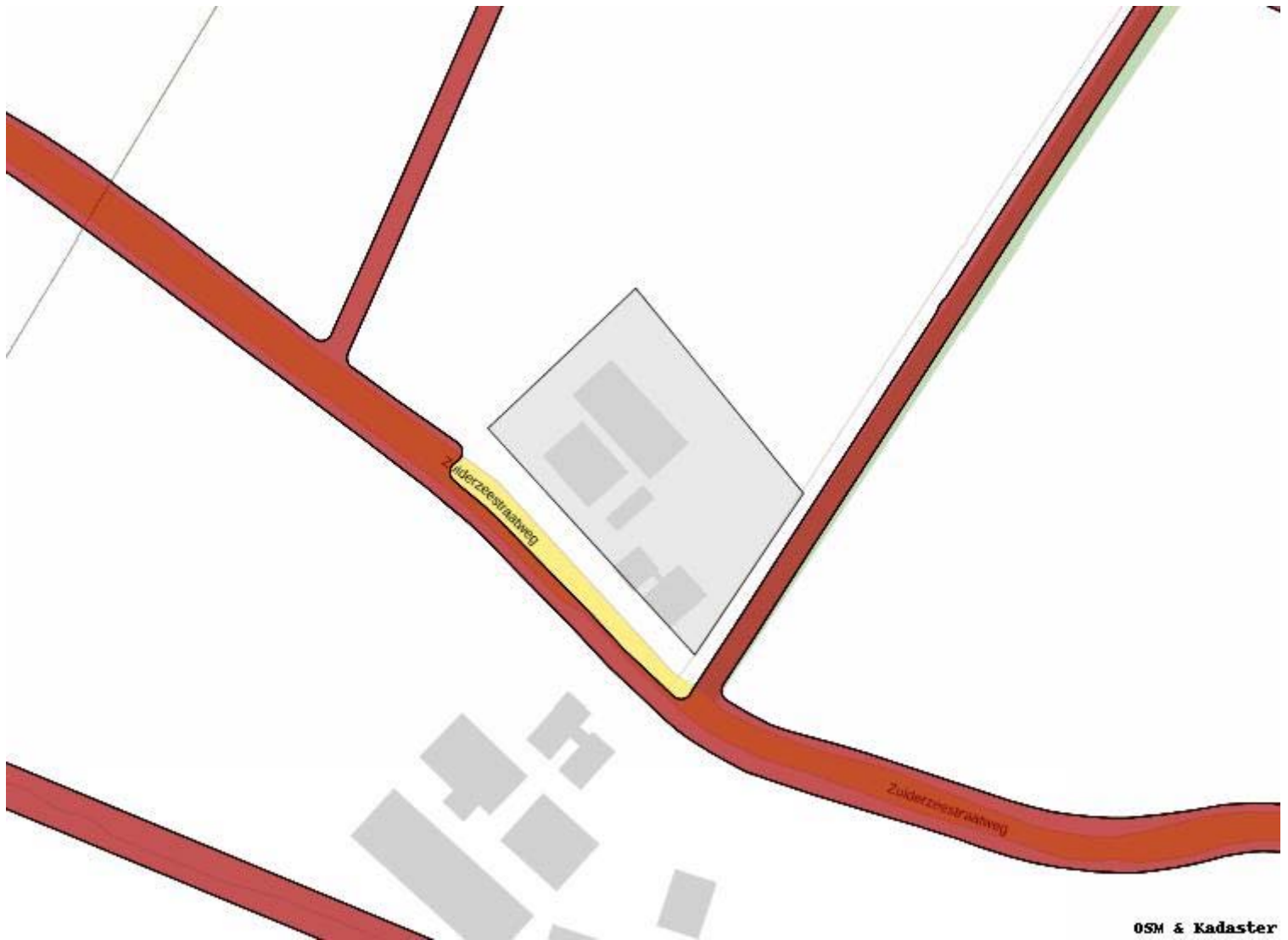
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

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 gezien, 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.

De WaterToets 2014

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek



transect: archeologie, erfgoed, ruimte

Transect-rapport 1080

Putten, Zuiderzeestraatweg 23
Gemeente Putten

Inventariserend veldonderzoek (IVO; karterende fase)





Auteur	N. de Vries MA
Versie	Concept
Projectcode	16090043
Onderzoeksmelding	4019360100
Datum	04-11-2016
Opdrachtgever	Van Westereenen BV Anthonie Fokkerstraat 1a 3772 MP Barneveld
Uitvoerder	Transect Australiëlaan 5-a 3526 AB Utrecht
Bevoegde overheid	Gemeente Putten
Deskundige namens bevoegde overheid	Regio-archeoloog Noord-Veluwe, M. Wispelwey
Beheer documentatie	Transect, Utrecht
Foto voorblad	Plangebied ten tijde van het onderzoek

Autorisatie		
Naam	Datum	Paraaf
Drs. A.J. Wullink Senior prospector	04-11-2016	

ISSN: 2211-7067

© Transect, Utrecht

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.

Transect aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

Samenvatting

In opdracht van Van Westereenen BV heeft Transect in oktober 2016 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd aan de Zuiderzeestraatweg 23 te Putten, gemeente Putten. De aanleiding voor dit onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van een veestal, waarbij de bodem tot 1,9 m onder maaiveld verstoord wordt. Voor de nieuwbouw wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Westelijk buitengebied van Putten heeft het plangebied een dubbelstemming Waarde – Archeologie 2, waaruit volgt dat er een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm –Mv. Omdat de ingrepen groter zijn dan de gestelde criteria is archeologisch onderzoek nodig. Dit rapport geeft invulling aan die onderzoeksplicht.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.0.

Binnen het plangebied zijn fluvioperiglaciale afzettingen aangetroffen, die tot 60 à 135 cm –mv zijn omgewoeld. Het is niet waarschijnlijk dat er nog archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Wij adviseren om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Het is aan de bevoegde overheid om op basis van dit advies een selectiebesluit te nemen.

Kanttekening

Onderhavig onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke methoden en inzichten en is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten niet gegarandeerd worden. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt archeologisch waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, art. 5.11, te worden gemeld. Het verdient de voorkeur dit bij de gemeente Putten te doen.

Inhoud

1.	Aanleiding	4
2.	Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek	5
3.	Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied	6
4.	Archeologische verwachting	7
5.	Resultaten veldonderzoek	8
6.	Beantwoording onderzoeksvragen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7.	Conclusie en Advies	9
8.	Geraadpleegde bronnen	10
Bijlage 1.	Overzicht van geologische (chronostratigrafische) en archeologische periodes	11
Bijlage 2.	Archeologische periode-indeling voor Nederland (conform ABR)	12
Bijlage 3.	Boorpuntenkaart	13
Bijlage 4.	Legenda boorstaten conform NEN 5104	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 5.	Boorbeschrijvingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Aanleiding

In opdracht van Van Westereenen BV heeft Transect¹ in oktober 2016 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd aan de Zuiderzeestraatweg 23 te Putten, gemeente Putten. De aanleiding voor dit onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van een veestal, waarbij de bodem tot 1,9 m onder maaiveld verstoord wordt. Voor de nieuwbouw wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Westelijk buitengebied van Putten heeft het plangebied een dubbelstemming Waarde – Archeologie 2, waaruit volgt dat er een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm –Mv. Omdat de ingrepen groter zijn dan de gestelde criteria is archeologisch onderzoek nodig. Dit rapport geeft invulling aan die onderzoeksplicht.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.0.

¹ Transect Archeologie beschikt over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet, verleend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

2. Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting, door het verzamelen van informatie over de feitelijke bodemopbouw, bodemreliëf en bodemintactheid in het plangebied. Hiermee ontstaat inzicht in de landschapsvormende processen en landschappelijke eenheden uit het verleden. Op basis hiervan kan een oordeel worden gegeven over waar, wanneer en in hoeverre het gebied in het verleden geschikt was voor de mens. Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd in de vorm van een booronderzoek (IVO-O).

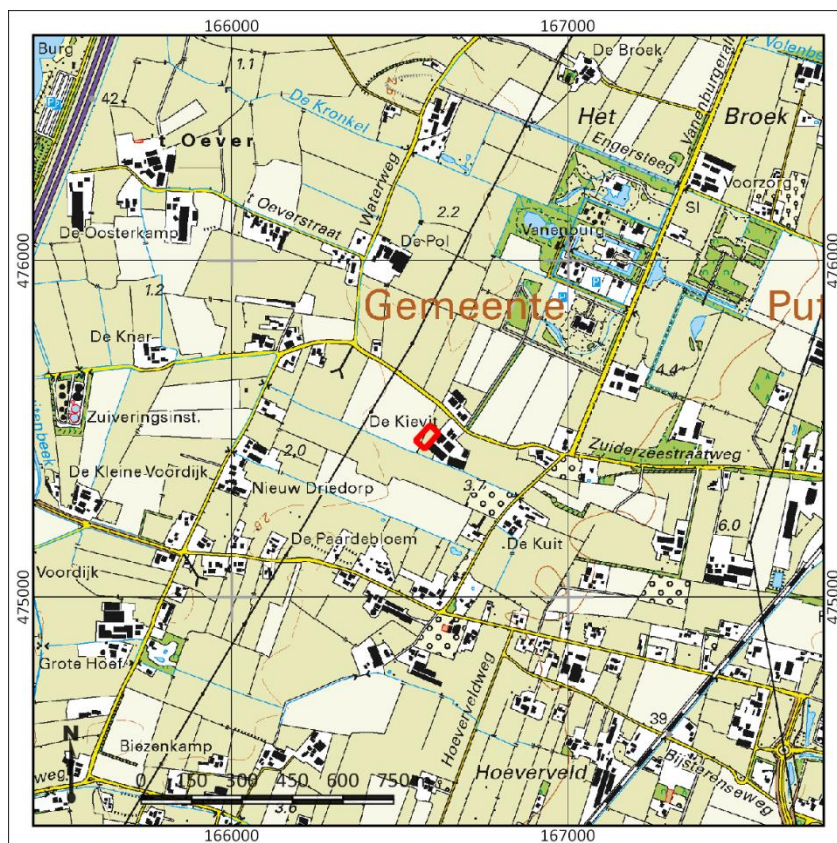
Het resultaat van het archeologisch vooronderzoek is dit rapport met een conclusie omtrent het risico dat eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden verstoord als gevolg van de voorgenomen plannen. Op basis van dit rapport neemt het bevoegd gezag een beslissing in het kader van de vergunningverlening of planprocedure. Het rapport bevat waar mogelijk gegevens over de – verwachte – aan- of afwezigheid, aard, omvang, ouderdom, gaafheid, conservering en (relatieve) kwaliteit van archeologische waarden.

Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd conform protocol 4003 van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 4.0 (KNA 4.0).

3. Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied

Gemeente	Putten
Plaats	Putten
Toponiem	Zuiderzeestraatweg 23
Kaartblad	26G
Centrumcoördinaat	166.588 / 475.495

Het plangebied omvat een deel van het terrein aan de Zuiderzeestraatweg 23 in Putten. Binnen het plangebied is een nieuwe veeschuur gepland, met een oppervlakte van 2.460 m². De schuur wordt onderkelderd tot 1,5 m -Mv, waaronder 20 cm betonvloer gestort wordt en onder het beton wordt 20 cm ophoogzand aangebracht. Dit brengt de totale verstoringsdiepte op 1,9 m. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Ligging van het plangebied (in rode lijnen aangegeven).

4. Archeologische verwachting

Voorafgaand aan het inventariserend veldonderzoek is, in overleg met regio-archeoloog M. Wispelwey, geen bureau-onderzoek verricht, omdat de verwachting voor de locatie vanuit de verwachtingskaart van de gemeente Putten bekend is. Om toch enig houvast te hebben voor het veldonderzoek, volgt in dit hoofdstuk een korte beschrijving van de landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en de daaruit voortvloeiende specifieke archeologische verwachting. Hiervoor is onder meer gebruik gemaakt van de website van de provincie Gelderland en Topotijdreis.

Volgens de geomorfologische kaart van provincie Gelderland is het plangebied gelegen in een zone met dekzandruggen- en koppen met een esdek. Volgens de bodemkaart is er een hoge zwarte enkeerdgrond aanwezig. Deze gronden zijn ontstaan door plaggenbemesting vanaf de Late Middeleeuwen. DE oorspronkelijke bodem is waarschijnlijk een podzolbodem geweest.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen AMK-terreinen en zijn weinig archeologische waarnemingen bekend. Op historisch kaartmateriaal is geen bebouwing in het plangebied aanwezig.

Gezien de ligging van het plangebied in een dekzandgebied met een hoge enkeerdgrond, heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting voor met name bewoningssporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Middeleeuwen.

Archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum worden verwacht in de vorm van kampementen, die zich kenmerken door strooiing van vuursteen en houtskool. Deze resten worden verwacht in de top van de oorspronkelijke podzolbodem, onder het eerddek. Wanneer deze podzolbodem is afgetopt of opgenomen in het eerddek, dan is de verwachting voor resten uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum laag.

Archeologische resten uit het Neolithicum en de Bronstijd worden verwacht in de vorm van huisplaatsen, die zich kenmerken door de strooiing van vuursteen, aardewerk en huttenleem en grondsporen zoals paalgaten, afvalkuilen, greppels en waterputten. De resten worden verwacht onder het eerddek. Wanneer de oorspronkelijke podzolbodem is afgetopt, dan worden alleen grondsporen verwacht.

Archeologische resten uit de periode IJzertijd – Middeleeuwen worden verwacht in de vorm van huisplaatsen en dorpen, die zich kenmerken door de strooiing van vuursteen, aardewerk en huttenleem en grondsporen zoals paalgaten, afvalkuilen, greppels en waterputten. De resten worden verwacht onder het eerddek. Wanneer de oorspronkelijke podzolbodem is afgetopt, dan worden alleen grondsporen verwacht.

5. Resultaten veldonderzoek

Methodiek

Het doel van het veldonderzoek is het bepalen van de bodemopbouw en de mate van bodemverstoring. Hiertoe zijn in het plangebied in totaal 5 boringen gezet tot een diepte van maximaal 1,7 m –Mv (Bijlage 3 en 4).

De boringen zijn uitgevoerd met een Edelmanboor met een diameter van 15 cm. Van iedere boring is eerst de lithologie en lithogenese beschreven conform de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB; SIKB 2008). Van alle boringen is een monster genomen, wat vervolgens over een 2 mm zeef gezeefd is en geïnspecteerd is op indicatoren.

Veldwaarnemingen

Het terrein is volgens de eigenaar vorig jaar met een diepploeg tot 1 m -Mv omgeploegd. Het plangebied is deels in gebruik als weiland en deels als maisakker. Ook is het oostelijke deel van het plangebied volgens de eigenaar opgehoogd ten behoeve van de aanleg van kuilplaten.

Bodemopbouw en lithologie

In alle boringen zijn matig fijne, matig siltige, grindhoudende zanden aangetroffen. Dit zijn fluvioperiglaciale zanden uit het Weichselien. De top van deze zanden is tot een diepte van 60 tot 135 cm –mv geroerd. In deze geroerde laag zijn in een aantal gevallen nog restanten van een podzolbodem aangetroffen (in de vorm van brokken van de E- of B-horizont). Onder de geroerde laag is het onverstoorte moedermateriaal, de C-horizont, aangetroffen. In de top van de C-horizont (evenals in het geroerde pakket) komen roestvlekken voor.

Archeologische indicatoren

De top van de C-horizont en de basis van de geroerde laag zijn bemonsterd. De monsters zijn gezeefd. In de zeefresiduen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Consequenties archeologische verwachting

De bodem in het plangebied is tot diep in de C-horizont verploegd. Aan de basis van het verploegde pakket en in de top van de C-horizont zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het lijkt dan ook niet waarschijnlijk dat er binnen het plangebied (nog) archeologische resten aanwezig zijn.

7. Conclusie en Advies

Binnen het plangebied zijn fluvioperiglaciale afzettingen aangetroffen, die tot 60 à 135 cm –mv zijn omgewoeld. Het is niet waarschijnlijk dat er nog archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Wij adviseren om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Het is aan de bevoegde overheid om op basis van dit advies een selectiebesluit te nemen.

Kanttekening

Onderhavig onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke methoden en inzichten en is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen.

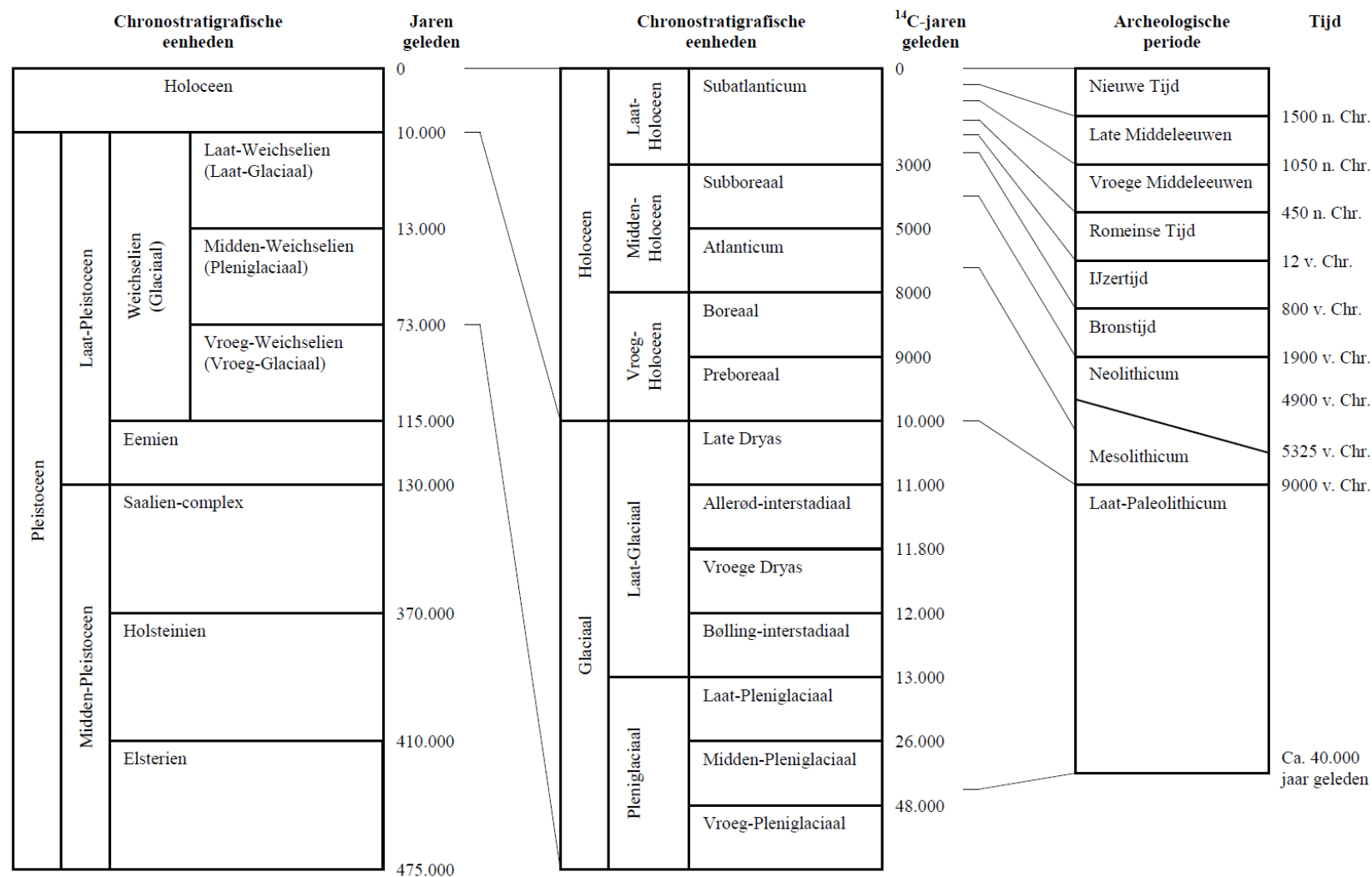
Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten niet gegarandeerd worden. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt archeologisch waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, art. 5.11, te worden gemeld. Het verdient de voorkeur dit bij de gemeente Putten te doen.

8. Geraadpleegde bronnen

Archeologische kaarten en databestanden:

- Archeologische Monumenten Kaart (AMK), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2007.
- Archeologisch Informatie Systeem II (Archis2), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2007.
- Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden, 3^e generatie, IKAW, Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), Amersfoort, 2008.
- www.ahn.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.topotijdreis.nl
- <http://flamingo.prvgld.nl/viewer/app/Historischarcheologie>

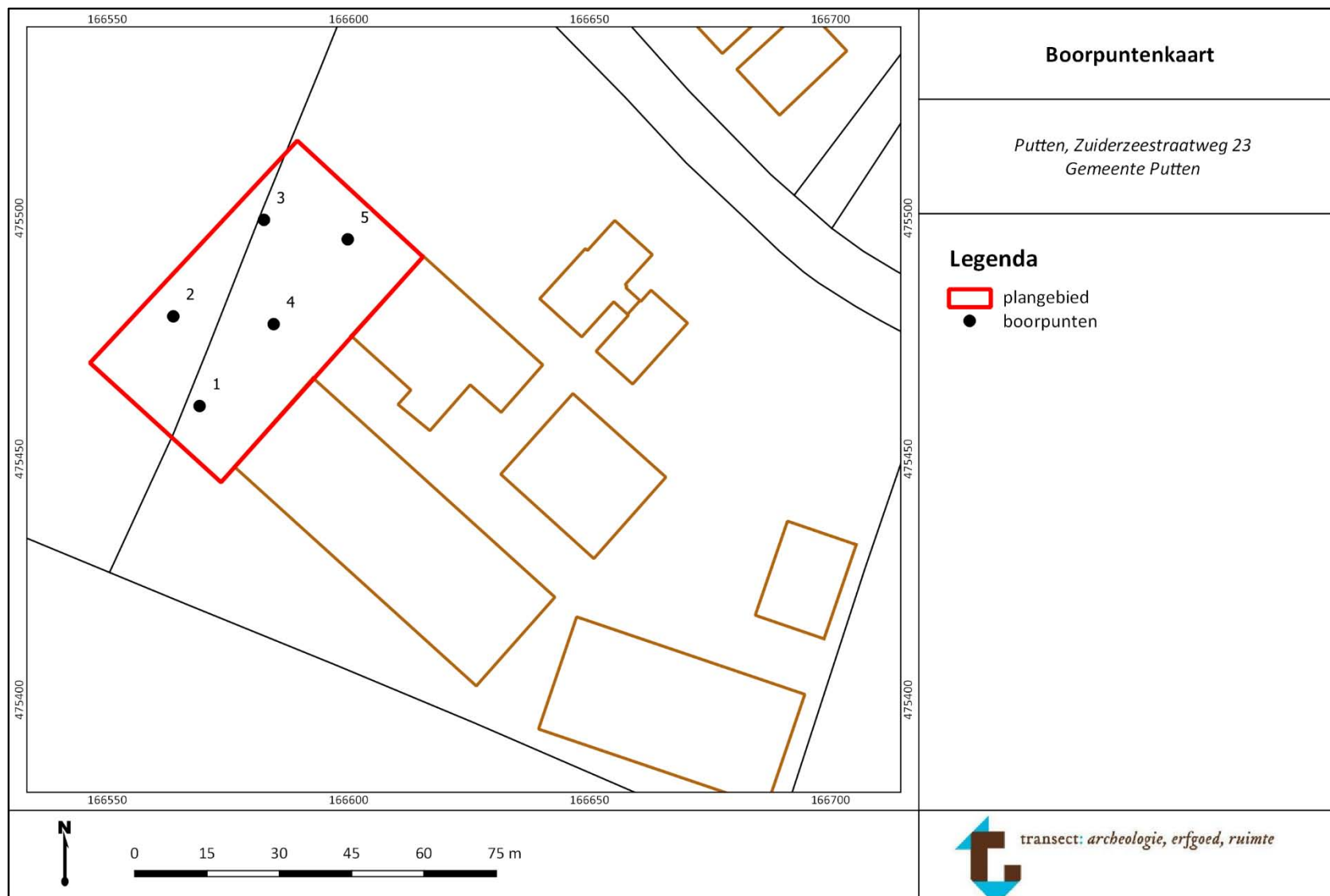
Bijlage 1. Overzicht van geologische (chronostratigrafische) en archeologische periodes



Bijlage 2. Archeologische periode-indeling voor Nederland (conform ABR)

Periode	Deel-/subperiode	Van	Tot
Nieuwe Tijd	Nieuwe Tijd C	1850 na Chr.	heden
	Nieuwe Tijd B	1650 na Chr.	1850 na Chr.
	Nieuwe Tijd A	1500 na Chr.	1650 na Chr.
Middeleeuwen	Late Middeleeuwen B	1250 na Chr.	1500 na Chr.
	Late Middeleeuwen A	1050 na Chr.	1250 na Chr.
	Vroege Middeleeuwen D	900 na Chr.	1050 na Chr.
	Vroege Middeleeuwen C	725 na Chr.	900 na Chr.
	Vroege Middeleeuwen B	525 na Chr.	725 na Chr.
	Vroege Middeleeuwen A	450 na Chr.	525 na Chr.
Romeinse Tijd	Laat-Romeinse Tijd B	350 na Chr.	450 na Chr.
	Laat-Romeinse Tijd A	270 na Chr.	350 na Chr.
	Midden-Romeinse Tijd B	150 na Chr.	270 na Chr.
	Midden-Romeinse Tijd A	70 na Chr.	150 na Chr.
	Vroeg-Romeinse Tijd B	25 na Chr.	70 na Chr.
	Vroeg-Romeinse Tijd A	12 voor Chr.	25 na Chr.
IJzertijd	Late IJzertijd	250 voor Chr.	12 voor Chr.
	Midden-IJzertijd	500 voor Chr.	250 voor Chr.
	Vroege IJzertijd	800 voor Chr.	500 voor Chr.
Bronstijd	Late Bronstijd	1100 voor Chr.	800 voor Chr.
	Midden-Bronstijd B	1500 voor Chr.	1100 voor Chr.
	Midden-Bronstijd A	1800 voor Chr.	1500 voor Chr.
	Vroege Bronstijd	2000 voor Chr.	1800 voor Chr.
Neolithicum	Laat-Neolithicum B	2450 voor Chr.	2000 voor Chr.
	Laat-Neolithicum A	2850 voor Chr.	2450 voor Chr.
	Midden-Neolithicum B	3400 voor Chr.	2850 voor Chr.
	Midden-Neolithicum A	4200 voor Chr.	3400 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum B	4900 voor Chr.	4200 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum A	5300 voor Chr.	4900 voor Chr.
Mesolithicum	Laat-Mesolithicum	6450 voor Chr.	4900 voor Chr.
	Midden-Mesolithicum	7100 voor Chr.	6450 voor Chr.
	Vroeg-Mesolithicum	8800 voor Chr.	7100 voor Chr.
Paleolithicum	Laat-Paleolithicum B	18.000 BP	8.800 voor Chr.
	Laat-Paleolithicum A	35.000 BP	18.000 BP
	Midden-Paleolithicum	300.000 BP	35.000 BP
	Vroeg-Paleolithicum	-	300.000 BP

Bijlage 3. Boorpuntenkaart



Bijlage 4. Boorbeschrijvingen

Legenda

Textuurindeling (NEN 5104)

Hoofdnaam	Toevoeging [Org, Gr]	Gradiënt toevoeging	Laaggrens
G = grind	g = grindig	1 = zwak	d = diffuus
Z = zand	z = zandig	2 = matig	g = geleidelijk
L = leem	s = siltig	3 = sterk	s = scherp
K = klei	k = kleiig	4 = uiterst	
V = veen	h = humeus		
	m = mineraalarm		

Karakteristieken en plantenresten

VAM (amorfiteit)	Plantenresten (plr)	Consist(entie)	M50 (mediaan)	Alleen voor zand
1 = Zwak amorf	ri = riet	ST = stevig	75-105	uiterst fijn
2 = Matig amorf	ho = hout	MST = matig stevig	105-150	zeer fijn
3 = Sterk amorf	ze = zegge	MSL = matig slap	150-210	matig fijn
	wo – wortels	SL = slap	210-300	matig grof
	plr = ongedef.	ZSL = zeer slap	300-420	grof
			420-600	zeer grof

Nieuwvormingen en grondwater

Ca (kalkgehalte, CaCO ₃)	Fe (roestvlekken)	Oxidatie/reductie [o/r]	GW (grondwater)
1 = afwezig	1 = afwezig	o = oxidatie	GW = grondwater
2 = matig kalkhoudend	2 = ijzerhoudend	or = oxidatie/reductie	GHG = gem. hoogste grondwaterstand
3 = kalkhoudend	3 = sterk ijzerhoudend	r = reductie	GLG = gem. laagste grondwaterstand

Classificatie en interpretatie

Bodemhorizont (Hor.; volgens De Bakker & Schelling, 1989)	Monsternamen (M)	Lithogenese (lith.)
Aap = Aap-horizont	X (boring) – XXX {diepte in cm}	OMG = Omgezet
BC = BC-horizont		BXT = formatie van Bostel
Cg = Cg-horizont		
C = C-horizont		

Bijzonderheden

Archeologische indicatoren en afkortingen in de kolom 'bijzonderheden'

gg = goed gesorteerd	gr = grindje	L = leem (verbrand)
mg = matig gesorteerd	plr = plantenresten	BT = bot
sg = slecht gesorteerd	Fe conc = ijzerconcreties	AW = aardewerk
	Mn conc = mangaanconcreties	VST = vuursteen
ga = goed afgerond	Mn = Mangaan	BS = baksteen/puin
ma = matig afgerond	spik = spikkel	FOSF = fosfaat
sa = slecht afgerond	gevl = gevlekt	HK = houtskool
	sch = schelpen	
	bijm = bijmenging (+ text.)	

Projectnaam: Putten, Zuiderzeestraatweg **Boring** 1
Projectcode: 16090043
CIS-code: 4019360100

Beschrijver: J. Rap *X-coördinaat:* 166569
Datum: 21-10-2016 *Y-coördinaat:* 475461
Boormethode: Edelmanboor *Maaiveld (m Nv):* -
Opmerking: -

LDO	Textuur	BG	BH	Kleur	LG	SCH	PLR	VAM	CO	ZMK	CA	RV	OXR	GW	INT	BHN	MNR	Opmerkingen
80	Zs2	g2	h2	grbr	s	-	2	-	-	mf	-	-	r		OMG	Ap	-	-
135	Zs2	g2	h2	dogrbr	s	-	2	-	-	mf	-	1	or		OMG	Ap	-	-
170	Zs2	g1	-	bewi	eb	-	-	-	-	mf	-	1	or	150	BXT	Cg	-	-

Projectnaam: Putten, Zuiderzeestraatweg **Boring** 2
Projectcode: 16090043
CIS-code: 4019360100

Beschrijver: J. Rap *X-coördinaat:* 166564
Datum: 21-10-2016 *Y-coördinaat:* 475480
Boormethode: Edelmanboor *Maaiveld (m Nv):* -
Opmerking: -

LDO	Textuur	BG	BH	Kleur	LG	SCH	PLR	VAM	CO	ZMK	CA	RV	OXR	GW	INT	BHN	MNR	Opmerkingen
60	Zs2	g2	h2	dogrbr	s	-	2	-	-	mf	-	2	or		OMG	A/E/B/I-	-	-
70	Zs2	g2	-	gewi	g	-	2	-	-	mf	-	2	or		BXT	Cg	-	-
100	Zs2	g1	-	bewi	eb	-	-	-	-	mf	-	-	r	90	BXT	C	-	-

Projectnaam: Putten, Zuiderzeestraatweg **Boring** 3
Projectcode: 16090043
CIS-code: 4019360100

Beschrijver: J. Rap *X-coördinaat:* 166582
Datum: 21-10-2016 *Y-coördinaat:* 475500
Boormethode: Edelmanboor *Maaiveld (m Nv):* -
Opmerking: -

LDO	Textuur	BG	BH	Kleur	LG	SCH	PLR	VAM	CO	ZMK	CA	RV	OXR	GW	INT	BHN	MNR	Opmerkingen
80	Zs2	g2	h2	grbr/ge	s	-	2	-	-	mf	-	2	or		OMG	A/Cp	-	-
110	Zs2	g1	-	bewi	eb	-	-	-	-	mf	-	-	r	90	BXT	Cg	-	-

Projectnaam: Putten, Zuiderzeestraatweg **Boring** 4
Projectcode: 16090043
CIS-code: 4019360100

Beschrijver: J. Rap *X-coördinaat:* 166584
Datum: 21-10-2016 *Y-coördinaat:* 475478
Boormethode: Edelmanboor *Maaiveld (m Nv):* -
Opmerking: -

LDO	Textuur	BG	BH	Kleur	LG	SCH	PLR	VAM	CO	ZMK	CA	RV	OXR	GW	INT	BHN	MNR	Opmerkingen
90	Zs2	g2	h2	grbr	s	-	2	-	-	mf	-	1	or		OMG	A/E/Cp	-	-
105	Zs2	g2	-	br/bewi	g	-	-	-	-	mf	-	2	or		BXT	Cg	-	-
120	Zs2	g1	-	bewi	eb	-	-	-	-	mf	-	-	r	110	BXT	C	-	-

Projectnaam: Putten, Zuiderzeestraatweg **Boring** 5
Projectcode: 16090043
CIS-code: 4019360100

Beschrijver: J. Rap *X-coördinaat:* 166600
Datum: 21-10-2016 *Y-coördinaat:* 475496
Boormethode: Edelmanboor *Maaiveld (m Nv):* -
Opmerking: -

LDO	Textuur	BG	BH	Kleur	LG	SCH	PLR	VAM	CO	ZMK	CA	RV	OXR	GW	INT	BHN	MNR	Opmerkingen
80	Zs2	g2	h2	grbr	s	-	2	-	-	mf	-	1	or		OMG	Ap	-	-
90	Zs2	g2	h1	br/bewi	g	-	-	-	-	mf	-	1	or		OMG	A/B/Cp	-	-
120	Zs2	g1	-	bewi	eb	-	-	-	-	mf	-	-	r	110	BXT	C	-	-

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Zuiderzeestraatweg 23 en 24, met identificatienummer NL.IMRO.0273.WPBGZuiderzstrwg23-ON01 van de gemeente Putten;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

Artikel 2 Toepassingsregel

Dit wijzigingsplan ziet alleen op een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten, zoals vastgesteld op 3 juli 2014 met dien verstande dat tevens wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting, zoals opgenomen in artikel 3.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

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

3.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' dient binnen twee jaar na het tijdstip van verlening omgevingsvergunning de stal landschappelijk te zijn ingepast overeenkomstig de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1.
- b. binnen twee jaar na het tijdstip van verlening omgevingsvergunning dient de bebouwing, zoals aangegeven in bijlage 2 te zijn gesloopt.

Artikel 4 Wonen

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

De regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 overige zone - landgoed

De regels van de bestemming 'overige zone - landgoed' van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van de gemeente Putten zijn van overeenkomstige toepassing.

8.2 reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

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

Hoofdstuk 4 Slotregel**Artikel 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het wijzigingsplan Zuiderzeestraatweg 23 en 24
van de gemeente Putten.**

Behorende bij het besluit van

Bijlagen regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing



Overzicht

LEGENDA

- bestaande beplanting
- nieuwe beplanting
- bestaande haag (beuk, haagbeuk)
- bestaande bouwwerken
- gewenste bouwwerken
- grasland/tuin
- vergroting bouwvlak (2.460 m²)
- bestaand bouwvlak (12.018 m²)
- grens eigendom
- nieuw te graven greppel/sloot



OVERZICHT BEPLANTING

	plantmaat	hoeveelheid
1. Aan te planten schietwilgen: * plantafstand h.o.h. ca. 7,5 meter - Salix alba (schietwilg)	8-10	15 st
2. Aan te planten solitaire eiken (cluster): - Quercus robur (zomereik)	12-14	3 st



VANWESTREENEN

PROJECT:
uitbreiding agrarisch bedrijf

OPDRACHTGEVER:
J.W. Pasman
Zuiderzeestraatweg 23
3882 NC Putten

LOCATIE: Zuiderzeestraatweg 23 te Putten

ONDERDEEL:
landschappelijke inpassing

SCHAAL: 1:1000

GETEKEND: AD

FORMAAT: A3

DATUM: 31/08/2016

WIJZIGING: -

PROJECTNUMMER:
OV-PASMAN2
Blad 1 van 1

Bijlage 2 Te slopen bebouwing Zuiderzeestraatweg 23 en 24



Legenda

Plangebied

- Zuiderzeestraatweg 23 en 24
- te slopen bebouwing

Gemeente Putten
Zuiderzeestraatweg 23 en 24
Te slopen bebouwing



project	20150887_0		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	11-01-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	15-12-2016
idn			

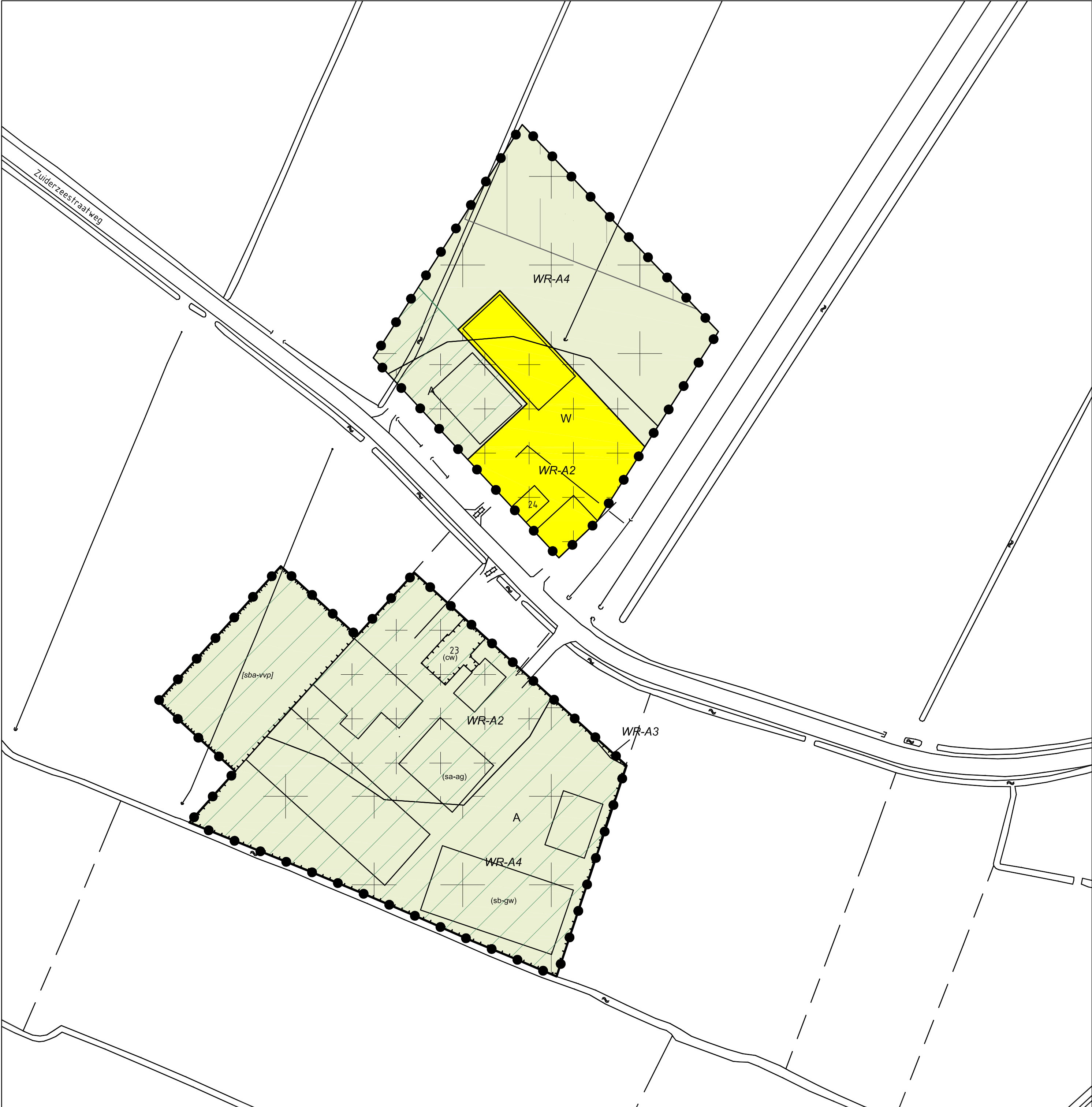


Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

Verbeelding



Plangebied

Zuiderzeestraatweg 23 en 24

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WR-A4 Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - landgoed
- reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Functieaanduidingen

- (cw) cultuurhistorische waarden
- (sa-ag) specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf
- (sb-gw) specifieke vorm van bedrijf - grondwekbedrijf

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-vvp] specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijk verplichting

Gemeente Putten
Zuiderzeestraatweg 23 en 24



Wijzigingsplan

project	20150887_0		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	11-01-2017
kaart	1/1	voortontwerp	
getekend	PVD	concept	15-12-2016
idn	NL.IMRO.0273.WPBGZuiderzstrwg23-ON01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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