

Nijkerkerstraat naast 22



gemeente
putten

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Nijkerkerstraat naast 22

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ontwerp op locatie	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Erfinrichtingsplan	8
Hoofdstuk 3 Beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Archeologie	17
4.3 Water	17
4.4 Natuurwaarden	20
4.5 Geluidhinder	23
4.6 Luchtkwaliteit	26
4.7 Externe veiligheid	27
4.8 Milieuzonering	27
4.9 Conclusie	27
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	28
5.1 Economische uitvoerbaarheid	28
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	29
6.1 Planregels	29
6.2 Bestemmingen	30

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Putten is een principeverzoek ingediend betreffende het perceel aan de Nijkerkerstraat 22 te Putten. Het verzoek is gericht op het realiseren van een woning op het afgesplitste perceel aan de Nijkerkerstraat 22, waarbij gebruik gemaakt wordt van de regelingen in het kader van het beleid voor functieverandering in het buitengebied. Hiervoor dient de bebouwing op het afgesplitste perceel aan de Nijkerkerstraat 22 en de bijgebouwen aan het gecorrigeerde perceel 't Oeverstraat 9 te worden gesloopt.

De gemeente heeft tevens per brief van 27 juli 2012 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek van het realiseren van één woning, in samenhang met de sanering van de twee bedrijfswoningen gelegen aan de Handelsweg 22 en 24. De gemeente heeft ingestemd om ook deze nieuwe woning te realiseren aan het afgesplitste perceel aan de Nijkerkerstraat 22.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, waarbij twee nieuwe woningen worden opgericht aan de Nijkerkerstraat 22, is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' en het geldende bestemmingsplan 'Keizerswoert' nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ontwerp op locatie

Voor het perceel heeft op 19 september 2013 werkoverleg plaatsgevonden op het gemeentehuis met betrokkenen over het verzoek. Dit heeft geleid tot concrete afspraken over de uit te voeren onderzoeken, de procedure en het erfinrichtingsplan. Voor de nadere beschrijving van deze inrichtingsschets wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Het doel van deze nieuwe werkvorm is de betrokken partijen vanaf aanvang van het traject met elkaar te verbinden door middel van het maken van concrete werkafspraken. Belangrijk onderdeel is daarbij is het concept 'Ontwerp op locatie'. Het erfinrichtingsplan, als voorwaarde voor de ontwikkeling is met initiatiefnemer, gemeente en ontwerper integraal in het gesprek ontwikkeld. Het is maatwerk door de mogelijkheden met elkaar te verkennen vanuit de plek waar het moet gaan gebeuren.

In de toelichting is tevens een verantwoording opgenomen van het noodzakelijke onderzoek naar de milieuaspecten en de planologische randvoorwaarden om na te gaan of er geen belemmeringen zijn die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

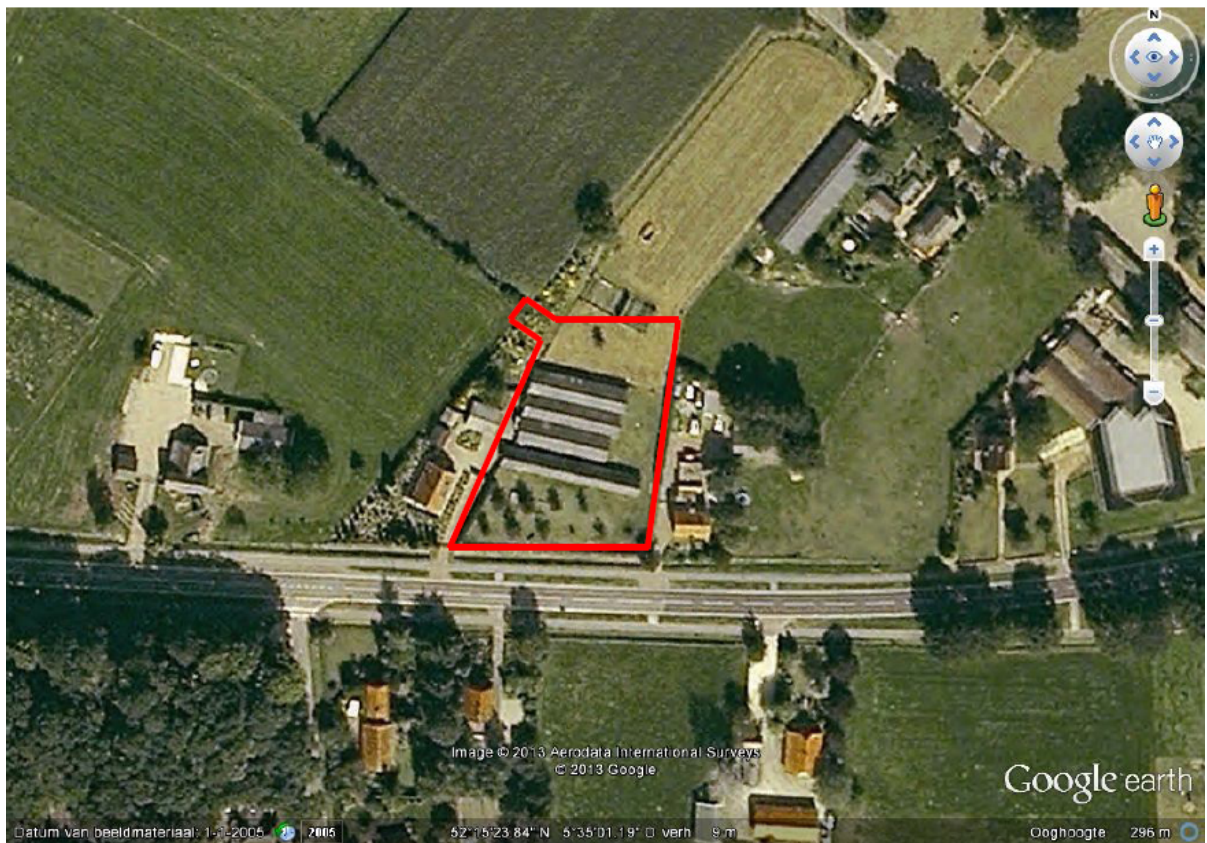
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omvat drie locaties.

Nijkerkerstraat naast 22

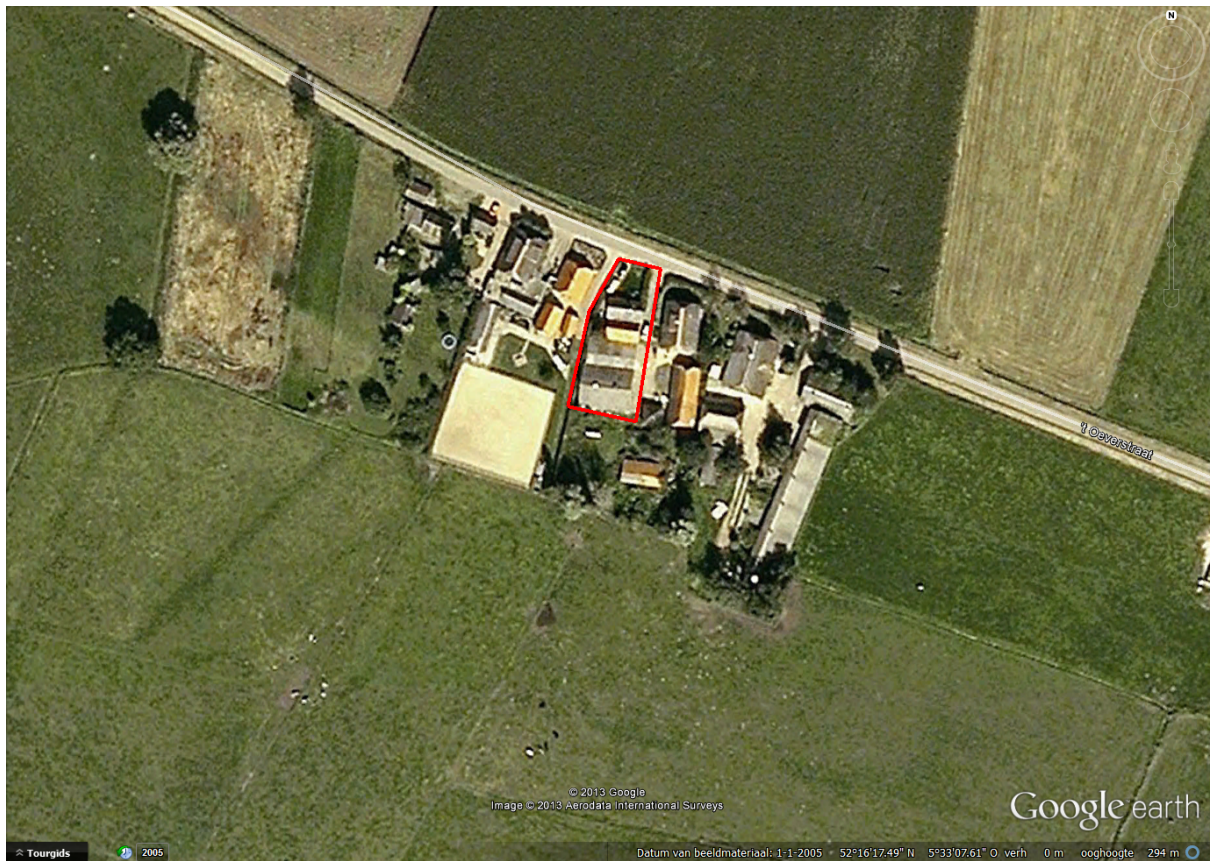
In het verleden is de voormalige bedrijfswoning aan de Nijkerkerstraat 22 kadastraal afgesplitst van de bijbehorende agrarische schuren. Voorliggend bestemmingsplan betreft het kadastrale perceel 'Gemeente Putten, sectie N, nummer 4828' waarop de voormalig agrarische schuren met een totale oppervlakte van circa 850 m² zijn gelegen. Het perceel is 3.000 m² groot. Op het zuidelijk deel van het perceel zijn momenteel enkele beukenbomen aanwezig.



Afbeelding: bestaande situatie ter hoogte van Nijkerkerstraat 22

't Oeverstraat 9

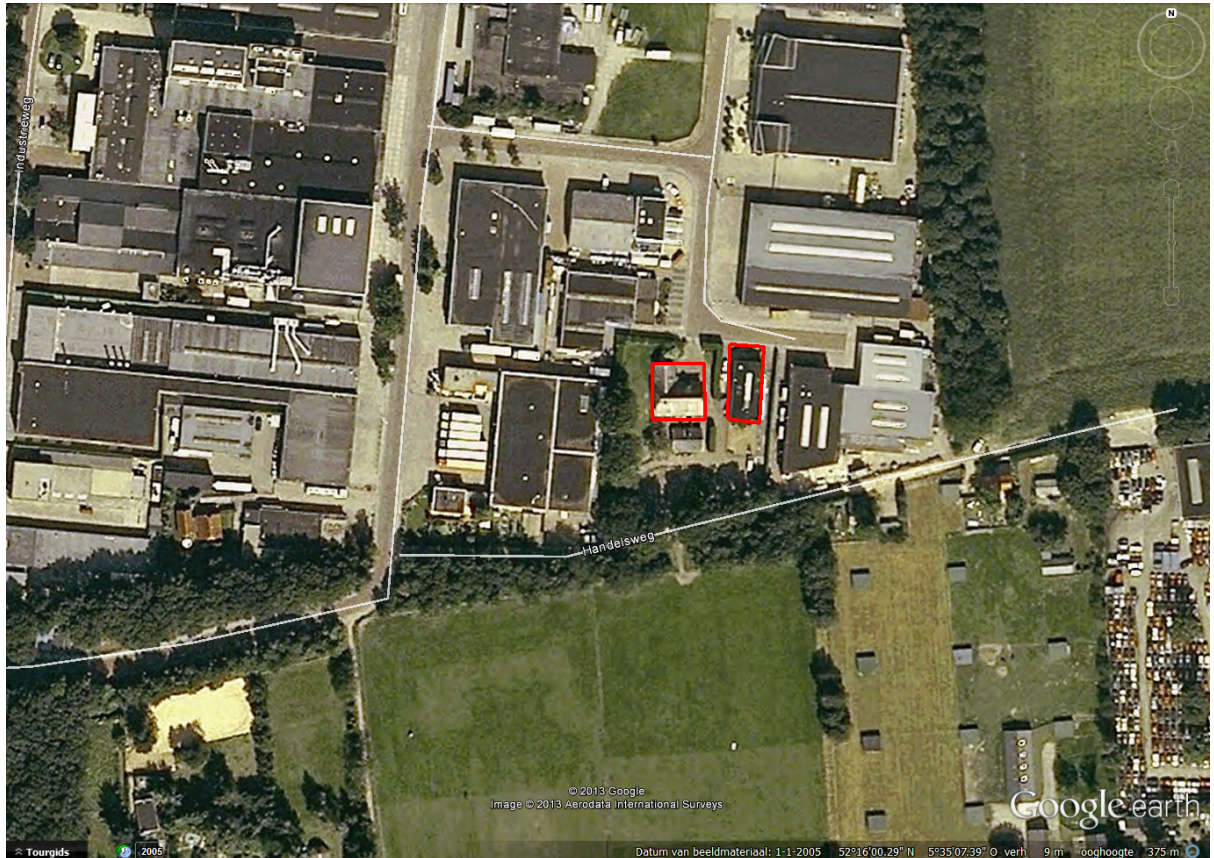
Aan 't Oeverstraat 9 is momenteel een woning gelegen met hierachter 310 m² aan bijgebouwen.



Afbeelding: bestaande situatie ter hoogte van 't Oeverstraat 9

Handelsweg 22 en 24

Op het bedrijventerrein Keizerswoert zijn twee bedrijfswoningen gelegen aan de Handelsweg 22 en 24.



Afbeelding: bestaande situatie ter hoogte van Handelsweg 22 en 24

2.2 Toekomstige situatie

Het verzoek is om op het perceel Nijkerkerstraat 22 twee woningen te mogen oprichten.

Eén woning wordt gerealiseerd in het kader van het beleid voor functieverandering in het buitengebied. Deze regeling stimuleert (voormalige) agrariërs om lege schuren te slopen, in ruil waarvoor woningbouw kan worden gerealiseerd, wat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied ten goede komt. Deze regeling biedt de mogelijkheid om één extra woning te kunnen realiseren, als 1.000 m² aan schuren wordt gesloopt. In het voorliggende geval Nijkerkerstraat 22 dient evenwel 1.040 m² te worden gesloopt, aangezien bij de eerder afgesplitste woning bij Nijkerkerstraat 22, 90 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn, terwijl ter plaatse 50 m² is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Die 40 m² aan extra bijgebouwen dient eveneens te worden gecompenseerd door middel van sloop.

Voor de gewenste sloop worden de aanwezige agrarische schuren aan de Nijkerkerstraat 22 gesloopt. Het gaat hierbij om schuren met een totale oppervlakte van circa 850 m². Om te kunnen voldoen aan de voorwaarde om ten minste 1.040 m² aan bebouwing te slopen, worden tevens schuren achter de woning 't Oeverstraat 9 gesloopt. Het gaat in dat geval om in ieder geval 230 m² te slopen van de bestaande circa 310 m², waarmee in ieder geval totaal (850+230=) 1.080 m² aan schuren wordt verwijderd. Op het perceel 't Oeverstraat 9 zal aldus maximaal 80 m² aan schuren (bijgebouwen) gehandhaafd blijven (310-230=80 m²). Het totaal aantal te slopen van 1.080 m² is voldoende om aanspraak te kunnen maken op één nieuwe woning.

Overigens zal er in dit verband een kadastrale herschikking plaats hebben bij de percelen 't Oeverstraat 7 en 9. De te slopen schuren bevinden zich direct achter het woonhuis 't Oeverstraat 9, maar behoren momenteel kadastraal bij het woonperceel 't Oeverstraat 7. In de nieuwe situatie zal het perceelsgedeelte waarop zich de te slopen schuren bevinden onderdeel uit gaan maken van 't Oeverstraat 9.

De tweede woning wordt gerealiseerd in het kader van de sanering van de twee bedrijfswoningen aan de Handelsweg 22 en 24. Deze bedrijfswoningen zullen worden gesloopt of blijvend ongeschikt gemaakt worden voor bewoning. Hiervoor mag op het perceel Nijkerkerstraat 22 een tweede woning worden gerealiseerd.

2.3 Erfinrichtingsplan

Plangebied

De locatie aan de Nijkerkerstraat 22 is gelegen in een uitloper van het Jonge heideontginningenlandschap*, met een overgang richting het enkdorpenlandschap* en de bebouwde kom van Putten. Aan de zuidzijde grenst het enkdorpenlandschap met een stevige groene structuur van houtwallen en bospercelen (Huis Bijstein). Ten noorden en westen is de nieuwe wijk Bijsteren in aanbouw.

Het Jonge heideontginningenlandschap is te herkennen aan grote rechte percelen, rechte wegen en landschapselementen zoals kleine bosjes en solitaire bomen. Op deze locatie is echter meer sprake van een half open landschap, waarbij sprake is van een afwisseling van landschapselementen (houtwallen en bomengroepen), kleinschalige open ruimten en doorzichten.

* bron: beeldenboek Landschappen & Erven, gemeente Ermelo & Putten (Nieuwland Advies, 2011).



Luchtfoto plangebied (oranje kader)



Kleinschalige open ruimte



Nijkerkerstraat



Huis Bijstein

Landschappelijke context

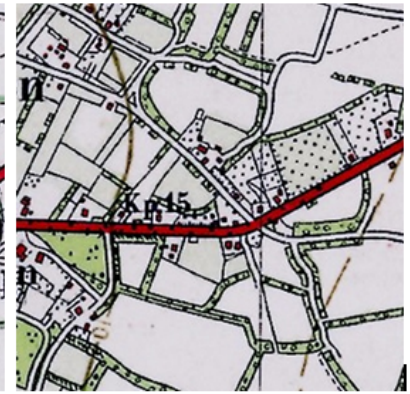
In de landschapsvisie* wordt het gebied aangeduid als 'zone inpassing (nieuwe) dorpsrand binnen landschappelijk raamwerk van groenstructuren'. Een groene uitstraling versterkt de gebiedskarakteristieken en de binding van het erf met zijn omgeving. Op historische kaarten (zie onderstaande kaarten) is te zien dat de locatie tot begin van de 20e eeuw in een zeer groen en kleinschalig landschap heeft gelegen. Daarna heeft er vershraling van landschapselementen plaatsgevonden en heeft de kern Putten zich richting het plangebied ontwikkeld.



Kaart 1872



Kaart 1912



Kaart 1932



Kaart 1962



Kaart 1995



Luchtfoto ca. 2013

Het verbeteren van de beeldkwaliteit van erven is een doel in dit gebied (zie landschapsvisie*). Daarnaast wordt ernaar gestreefd om het afwisselende, half open landschap te versterken. Bij een initiatief wordt hierbij gekeken naar:

- Het benadrukken van de rechte blokverkaveling en lijnen in het landschap.
- Laanbeplanting langs wegen en eventueel langs de inrit.
- Herstel en behoud van houtwallen/-singels.
- Eventueel solitairen, boomgroepen en/of boomgaard op het erf.

Bij de erfinrichting is met deze aspecten rekening gehouden.

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing



Inrichtingsschets nieuwbouw aan de Nijkerkerstraat 22

1. Situering bebouwing

Op de locatie is sprake van twee bouw kavels van ca. 1300 m². De nieuwe bebouwing (woongebouwen+bijgebouwen) is vrijwel geheel gelegen binnen het bouwvlak van de huidige schuren. De voorgevelrooilijn van de woningen ligt daarbij ter hoogte van de gevel van de bestaande schuur. Ten opzichte van de huidige adressen Nijkerkerstraat 20 en 22 liggen de gebouwen verder naar achteren. Hierdoor blijft de groene voorruimte met bruine beuken behouden, hetgeen de gebiedskarakteristieken versterkt en een fraaie uitstraling biedt richting de omgeving. Door de bebouwing op afstand van de Nijkerkerstraat te situeren wordt voorkomen dat er een uitstraling van een bebouwingslint ontstaat. De plaatsing van de bijgebouwen is ondergeschikt aan de hoofdgebouwen.

2. Vormgeving bebouwing**

De bebouwing dient aan te sluiten bij de bebouwing aan de Nijkerkerstraat. De woningen hebben overwegend één bouwlaag met kap en nooit meer dan twee bouwlagen. Er komen veel verschillende dakvormen voor. De vormgeving van de bebouwing is enkelvoudig en geometrisch (geen geschakelde woningen). Er is sprake van een terughoudende detaillering.

** bron: Welstandsnota gemeente Putten, 2009.

3. Massa bebouwing

De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw**. De maximale vloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 150 m². Het hoofdgebouw heeft een maximale inhoud van 600 m³. Voor het bijgebouw geldt een maximale vloeroppervlakte van 80 m².

4. Materiaal- en kleurgebruik

Een rustige uitstraling van materiaal- en kleurgebruik (geen felle kleuren). De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, gegolfde dakpannen, riet en grasdak. De hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs**. Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

5. Ontsluiting

De twee kavels hebben een gezamenlijke inrit, die splitst in gescheiden entrees richting de kavels (in de boomgaard). Door de losse opzet van de bebouwing (woongebouwen+bijgebouwen) blijven doorzichten naar achteren aanwezig. De ontsluiting en erfverharding bestaat uit een halfverharding.

6. Erfbeplanting

Aan de achterzijde van de bouwkavels dient een overgang richting het achterliggende agrarische perceel gerealiseerd te worden. Door het strategisch aanplanten van bomen (zie legenda-eenheid 1) wordt een verbinding gemaakt met beplantingsstructuren aan de oost- en westzijde (zie legenda-eenheid 5) en ontstaan er zichtlijnen van en naar de Kraakweg.

Aan de zijde van de Nijkerkerstraat blijft de bestaande boomgaard met bruine beuken behouden (zie legenda-eenheid 2). Om deze ruimte en de achterliggende woningen zichtbaar te maken is het nodig de bestaande beukenhaag terug te snoeien tot 1-1,5 m hoog. Tussen de nieuwe woningen en de bestaande beuken dient een nieuwe beukenhaag aangeplant te worden om de boomgaard als ruimte te markeren (zie legenda-eenheid 3). De bestaande beukenhaag op de overgang naar de Nijkerkerstraat 20 mag zijn hoogte behouden (ca. 2m).



Huidige en toekomstige inrit Nijkerkerstraat 22



Bestaande beukenhaag (2m hoog) zijde Nijkerkerstraat 20



Beukenhaag zijde Nijkerkerstraat (terugsnoeien)



Referentiebeeld groene ruimte Nijkerkerstraat (hoogte haag)

Samenvatting uitgangspunten

Situering

- De hoofd- en bijgebouwen liggen vrijwel geheel binnen het huidige bouwvlak van de bestaande schuren.
- De voorgevelrooilijn van de woongebouwen staat op een minimale afstand van 25 m van de Nijkerkerstraat, ter hoogte van de huidige schuur.
- Er is sprake van een losse opzet van de bebouwing.
- De plaatsing van de bijgebouwen is ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Het bijgebouw is minimaal 5m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelegen.
- De onderlinge afstand tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw bedraagt minimaal 2 m.

Vormgeving

- Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap.
- De vormgeving is enkelvoudig en geometrisch.
- Oriëntatie van het hoofdgebouw en de vormgeving van het dakvlak is vrij.
- Er is sprake van een terughoudende detaillering.

Massa

- Het hoofdgebouw heeft een maximale vloeroppervlakte van 150 m² en een maximale inhoud van 600 m³.
- Het bijgebouw heeft een maximale vloeroppervlakte van 80 m².
- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen.
- De hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs.
- Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

Ontsluiting

- De twee kavels hebben een gezamenlijke inrit, die zich splitst in twee entrees richting de kavels.
- De ontsluiting en de erfverharding bestaat uit een halfverharding.

Erfbeplanting

- Aanplant van zomereiken aan de achterzijde van de kavels (bomengroep en solitair).
- Behoud van de boomgaard met bruine beuken.
- Omlijsting van de boomgaard met een beukenhaag van 1-1,5 m hoog.
- Overige beukenhaag (naast boomgaard) mag hoger uitgroeien tot om en nabij 2 m.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

In dit hoofdstuk komen het beleid van de provincie en van de gemeente aan de orde, voor zover dat relevant is voor het bestemmingsplan.

Beleid Regio de Vallei Functieverandering

De verfijnde regionale beleidsinvulling is een verdere uitwerking van de huidige regionale beleidsinvulling en past daardoor binnen de kaders van het Streekplan.

Het realiseren van extra wooneenheden na sloop van gebouwen, verloopt via een stappenplan, waarbij in de eerste plaats hergebruik van bestaande bebouwing aan de orde is. Als dit niet mogelijk is, worden de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw van een woongebouw verkend. Dit kan ter plaatse van de vrijgekomen bebouwing, behalve in landbouwontwikkelingsgebieden. Dan dient er een andere bouwlocatie in het rode intensieve zwermgebied te zijn.

Hergebruik van de bestaande bebouwing is in de Gelderse Vallei eigenlijk niet aan de orde. Dit beleid komt meer vanuit de Achterhoek en Overijssel waar veelal andere typen boerderijen zijn. In de Vallei zijn er vooral varkens- en kippenschuren met een laag dak. Hierdoor vervalt deze stap vaak in het stappenplan. In het specifieke geval van de Nijkerkerstraat 22 staan er oude schuren, waardoor hergebruik sowieso niet aan de orde is.

Voor vervangende nieuwbouw geldt de volgende staffeling:

<i>Minimaal te slopen bebouwing</i>	<i>Maximale inhoud te bouwen woongebouw</i>
» 1.000 m ²	600 m ³
» 2.000 m ²	800 m ³ (met minimaal 2 wooneenheden)
» 3.000 m ²	2 maal 600 m ³

Daarbij gelden verder de volgende voorwaarden:

- De maximale inhoud per wooneenheid is 600 m³.
- Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m².
- Bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 50 m² bijgebouw per wooneenheid worden gebouwd.
- Het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m².
- Bij de beoordeling worden verder de voorwaarden gehanteerd zoals ze zijn benoemd in hoofdstuk 4 van de regionale beleidsinvulling.

Herziening bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

De regionale beleidsinvulling functieverandering van de Regio de Vallei wordt in het de herziening van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied overgenomen. Vooruitlopend kan er gewerkt worden met het beleid van de Regio de Vallei en door middel van dit

afzonderlijk bestemmingsplan voor dit initiatief.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

In oktober 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, Rapportnummer 13096000, 17 oktober 2013). Hierin wordt geconcludeerd dat er op één locatie binnen het plangebied, ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolietank, een sterke verontreiniging met minerale olie in de ondergrond is waargenomen. Hiervoor is vervolgens een nader bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, Rapportnummer 13106098, 14 november 2013). Hierin is geconcludeerd dat de verontreiniging naar alle waarschijnlijkheid geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Er zijn geen aanwijzingen dat het een nieuw geval van bodemverontreiniging betreft.

Voor de vastgestelde verontreinigingssituatie geldt, uitgaande van een bestaand geval van bodemverontreiniging, conform de Wet bodembescherming geen saneringsplicht.

4.2 Archeologie

Voor het perceel Nijkerkerstraat 22 geldt op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Putten een 'middelmatische archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwwerken groter dan 500 m². Hiervan is in voorliggend bestemmingsplan geen sprake. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Water

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.

Het beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is,

maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen

bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Beoordeling

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

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / 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.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld, maar worden via de daarvoor bedoelde procedures

verkregen. 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.

4.4 Natuurwaarden

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Kader

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het onderzoeksgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Onderzoeksgebied

De ecologische inventarisatie is specifiek uitgevoerd voor de locatie aan 't Oeverstraat 9 (gecorrigeerd) alwaar twee schuren staan en de locatie aan de Nijkerkerstraat 22 alwaar vijf schuren staan met hieromheen grasland. Deze locaties worden hierna onderzoeksgebied genoemd.

De onderzoeksgebieden zijn ten behoeve van de ecologische inventarisatie op 23 september 2013 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Situatie onderzoeksgebied 't Oeverstraat 9 (23 september 2013)



Situatie onderzoeksgebied Nijkerkerstraat 22 (23 september 2013)

Soortbescherming

Flora- en faunawet

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving.

Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Inventarisatie

In de Nationale Database Flora en Fauna (uitvoerportaal NDFF geraadpleegd op 25-9-2013) zijn, binnen de kilometerhokken (km-hokken 166-476 en 168-474) waarin de onderzoeksgebieden zijn gelegen sinds 01-01-1990 verschillende waarnemingen van beschermde diersoorten (amfibieën, zoogdieren en vogels) geregistreerd. Ter plaatse van het onderzoeksgebied aan de Nijkerkerstraat 22 zijn twee waarnemingen van een steenuil (8 en 25 september 2011) geregistreerd.

Op basis van het veldbezoek en de waarnemingen uit de NDFF blijkt dat de onderzoeksgebieden een beperkte natuurwaarde kennen. Beschermde wilde planten zijn niet aangetroffen en worden op basis van de terreinomstandigheden en de NDFF ook niet binnen of in de directe omgeving verwacht. Hoewel binnen de onderzoeksgebieden geen optimaal biotoop voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën aanwezig is kunnen wel enkele algemene soorten zoals bosmuis, egel, gewone pad, huisspitsmuis en mol worden aangetroffen. In het grasland binnen het onderzoeksgebied aan de Nijkerkerstraat waren ook enkele molshopen aanwezig. Het gaat hierbij om licht beschermde soorten. In de bomen en struiken zullen in het broedseizoen algemene vogelsoorten zoals heggenmus, houtduif en merel tot broeden komen. In de schuren aan de Nijkerkerstraat 22 waren oude nesten van kauw aanwezig. Alle inheemse vogels zijn streng beschermd. In de schuren zijn geen nestplaatsen of sporen (zoals braakballen) van steenuil aangetroffen. Gezien de omgeving maakt het plangebied ook geen essentieel onderdeel uit van het leefgebied van

deze soort. Relevant in dit kader is dat direct ten noorden van de onderzoekslocatie aan de Nijkerkerstraat een nieuwe woonwijk in aanbouw is. Dit heeft invloed op de mate van rust in het onderzoeksgebied. De schuren zijn verder vanwege de constructie niet geschikt als verblijfplaats van vleermuizen. Het onderzoeksgebied aan de Nijkerkerstraat vormt naar verwachting wel een klein onderdeel van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen. Gezien de terreinomstandigheden van het onderzoeksgebied in relatie tot de omgeving betreft het in de huidige situatie geen hoogwaardig foerageergebied.

Toetsing

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde diersoorten worden verstoord en vernietigd. Zoals eerder genoemd gaat het hierbij om soorten zoals bosmuis, egel, gewone pad, huisspitsmuis en mol. Ook kunnen er enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Indien werkzaamheden, zoals de sloop van de schuren en het verwijderen van opgaand groen, tijdens het broedseizoen wordt uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord en vernietigd. Bij de inventarisatie zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Door de ontwikkelingen zal het foerageergebied van vleermuizen ter plaatse van het onderzoeksgebied aan de Nijkerkerstraat veranderen maar niet als zodanig verloren gaan. De nieuwe waarde van het gebied voor vleermuizen hangt af van de groene inrichting van de tuin. Het ligt in de verwachting dat de waarde van het foerageergebied voor vleermuizen zal toenemen. Op voorhand wordt op basis van de omvang van potentieel foerageergebied in de omgeving geen negatief effect op in de omgeving voorkomende populaties vleermuizen verwacht.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1989

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een

duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Gelderland uitgewerkt in de Omgevingsvisie Gelderland en de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Inventarisatie

De onderzoeksgebieden liggen niet in en grenzen niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied nabij de locatie 't Oeverstraat betreft het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren, dat gelegen is op ongeveer 800 meter afstand ten westen van het onderzoeksgebied. Het meest nabijgelegen beschermde gebied nabij de locatie aan de Nijkerkerstraat betreft het Natura 2000-gebied Veluwe, dat gelegen is op ruim 2 kilometer afstand ten oosten van het onderzoeksgebied. De onderzoeksgebieden liggen verder niet binnen en grenzen niet aan de EHS. Op korte afstand ten noorden van de locatie aan 't Oeverstraat ligt een ecologische verbindingzone.

Toetsing

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van de onderzoeksgebieden en de aard van de ontwikkelingen worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met in acht name van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Flora- en faunawet op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.5 Geluidhinder

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een tweetal woningen aan de Nijkerkerstraat 22. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of de betreffende woningen getoetst moeten worden aan de Wet geluidhinder.

Zones

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te

vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

In dit verband is de Nijkerkerstraat (N798) van belang. Deze weg kent een maximum snelheid van 80 km/uur. De zonebreedte van deze wegen bedraagt 250 m gerekend vanuit de as van de weg. De betreffende bouwlocatie ligt binnen de zone van deze weg.

Normen

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Verkeersintensiteiten

Op basis van de verkeersgegevens van de provincie Gelderland wordt verwacht dat de verkeersintensiteit op de Nijkerkerstraat gestegen zal zijn gestegen van 9.120 mvt/etmaal in 2012 tot 10.214 mvt/etmaal in 2023.

Berekeningen

Met behulp van Standaard Rekenmethode I zijn de 48 en 53 dB geluidscontouren van de Nijkerkerstraat berekend. Deze liggen op respectievelijk 109 m en 51 m uit de as van de weg. De berekeningen hebben plaats gevonden onder zogenaamde vrije veld condities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afschermende werking van de tussen de betreffende straat en de te realiseren woningen gelegen gebouwen. Daarnaast heeft op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek van 2 dB plaats gevonden.

Het perceel voor de te realiseren woningen strekt zich uit vanaf enkele meters vanaf de Nijkerkerstraat tot ongeveer 90 meter uit de as van de weg. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het gehele perceel overschreden wordt. Dit houdt in dat voor de realisatie van de woningen een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. Er kan tot maximaal 53 dB ontheffing worden verleend. Dit houdt in dat de te realiseren woningen op ten minste 51 meter uit de as van de Nijkerkerstraat moeten worden gerealiseerd.

Vervolgens is met behulp van Standaard Rekenmethode II de geluidsbelasting van de betreffende woningen berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de wet geluidhinder 2006.

In onderstaande tabel en afbeelding zijn de rekenresultaten en waarneempunten weergegeven.



Rekenresultaten Nijkerkerstraat

waarneempunt	bouwlaag 1	bouwlaag 2	bouwlaag 3
west	52 dB	53 dB	53 dB
zuid	55 dB	56 dB	56 dB
oost	52 dB	53 dB	53 dB

De geprojecteerde woningen kennen een te hoge geluidsbelasting (afgerond maximaal 56 dB).

Conclusie

De geprojecteerde woningen voldoen niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze weg bedraagt 8 dB. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Daarom wordt de naar de wegzijde gelegen gevel uitgevoerd als een zogenaamde 'dove gevel'. Onder een dergelijke gevel wordt het volgende verstaan:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Omdat een dove gevel geen gevel is in de zin van de Wet geluidhinder behoeven hierop geen waarneempunten te worden gelegd. Deze zijn op de overige, in dit geval de zijgevels, gelegd.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de zijgevels afhankelijk van de waarneemhoogte maximaal 53 dB bedraagt.

Hiervoor zal een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Putten aangevraagd worden.

4.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM, in samenwerking met InfoMil, de 'nibm-tool 12-05-2010' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Hierbij is uitgegaan van 2 woningen met in totaal 14 extra voertuigbewegingen. Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 Pg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		14
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart zijn geen belemmeringen in het kader van de externe veiligheid in het plangebied of directe omgeving gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woningen.

4.8 Milieuzonering

Op ruim 300 m afstand van het plangebied is een (intensieve) veehouderij gevestigd. Echter, er zijn al woningen aanwezig die dichtbij het bedrijf zijn gelegen dan de locatie voor de nieuwe woningen. Hiermee zal het aspect milieuhinder geen extra belemmeringen opleggen voor de bedrijfsvoering van dit omliggende bedrijf.

Anderzijds moet beoordeeld worden of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De twee woningen worden gerealiseerd buiten de bebouwde kom. De omliggende (agrarische) bedrijven zorgen niet voor dusdanige overlast, zodat er gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien, in de directe nabijheid van het plangebied is de nieuwbouwwijk Bijsteren in aanbouw, hier is reeds ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.9 Conclusie

Vanuit de uitvoeringsaspecten zoals behandeld in dit hoofdstuk, komen geen belemmeringen of aandachtspunten naar voren voor het realiseren van twee woningen aan de Nijkerkerstraat 22. Het plan is daarmee vanuit deze milieuaspecten uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens zal via een privaatrechtelijke overeenkomst de sloop van de bedrijfsbebouwing, de sanering van de twee bedrijfswoningen en de inpassing van de twee nieuwe woningen, evenals een planschade overeenkomst, worden geregeld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.11 Wro, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Eventuele resultaten hiervan worden in deze paragraaf verwerkt.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen, voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Daarnaast worden in aanvulling op de vaststelling van dit bestemmingsplan, privaatrechtelijke afspraken vastgelegd. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de in de Wet algemene bepalingen overgangsrecht geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) en de Wabo.

De in dit bestemmingsplan voorkomende regeling zal hieronder kort worden besproken.

6.1 Planregels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch;
- Bedrijventerrein;
- Wonen;
- Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming).

In de volgende paragraaf wordt op de bestemmingen nader ingegaan.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.2 Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming is gelegen voor de achterste gronden aan de Nijkerkerstraat 22, om een overgang met het buitengebied te behouden. Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gebouwd binnen deze bestemming.

Bedrijventerrein

Overeenkomstig het bestemmingsplan Keizerswoert is een bedrijventerrein-bestemming opgenomen, voor de percelen aan de Handelsweg 22 en 24. Hier zijn bedrijven van categorie 3.1 en 4.1 of 4.2 toegestaan door middel van een aanduiding. De bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak is 80%, de maximale bouwhoogte van de bebouwing betreft 8 m. De bestemming staat geen bedrijfswoningen toe.

Wonen

Zowel de bestaande woning aan 't Oeverstraat als de twee nieuwe woningen aan de Nijkerkerstraat zijn aangegeven met de bestemming Wonen. Voor de bestaande woning aan 't Oeverstraat is geen bouwvlak opgenomen. Om de nieuwe woningen aan de Nijkerkerstraat plaatsvast te maken is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen dienen zowel het hoofdgebouw als ook het bijgebouw van maximaal 80 m² gerealiseerd te worden.

Aan de zuidzijde van de woningen is de aanduiding 'groen' opgenomen, deze regelt de instandhouding van de groenvoorzieningen en houtopstanden ter plaatse.

Waarde - Archeologie 3

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is voor de locaties Nijkerkerstraat naast 22 en 't Oeverstraat 9 een dubbelbestemming opgenomen. Voor deze gronden is een vergunningstelsel opgenomen, indien bebouwing met een oppervlakte van meer dan 500 m² wordt gerealiseerd dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Plannaam	Nijkerkerstraat naast 22
Plan-idn	NL.IMRO.0273.BPNijkerkerstr22-ON01
Planstatus	ontwerp
Datum:	
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Projectnummer	

