

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Waterweg 100-100A



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m
Waterweg 100-100A**

21-04-2026

Inhoudsopgave

Motivering	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Toets wet- en regelgeving	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	12
4.1 Bedrijven en milieuzonering	12
4.2 Geluid	14
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.4 Bodem	15
4.5 Ecologie	16
4.6 Externe veiligheid	17
4.7 Luchtkwaliteit	18
4.8 Water	19
4.9 Verkeer en parkeren	19
4.10 Kabels en leidingen	20
4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.12 Milieueffectrapportage	20
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Participatie	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.3 Economische uitvoerbaarheid	22

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Waterweg 100-100A bevindt zich een poeliersbedrijf. Naast het bedrijf zijn er twee woningen op het bedrijfsp perceel aanwezig. Beide woningen zijn bestemd als bedrijfswoning. De initiatiefnemer verzoekt om de woning op nummer 100A te slopen om een bijgebouw bij de woning aan nr. 100 te realiseren. Vervolgens is het voornemen een nieuwe woning te bouwen aan de Volenbekerweg. Het verzoek is toe te staan dat de nieuw te bouwen woning los van het bedrijf mag worden bewoond. Als voorwaarde voor de bouw van de nieuwe woning, worden de 'oude schuren' aan de zuidkant van het perceel gesloopt.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het planologische regime en moet hiervoor het (tijdelijke) omgevingsplan worden gewijzigd. Met dit wijzigingsbesluit wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit en de relatie met het wettelijk kader.

Achtergrond: wat is een 'wijzigingsbesluit'?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt één omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente. Het gemeentelijke omgevingsplan zal, net als het bestemmingsplan, regels bevatten over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast zal het omgevingsplan regels over milieu bevatten. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'.

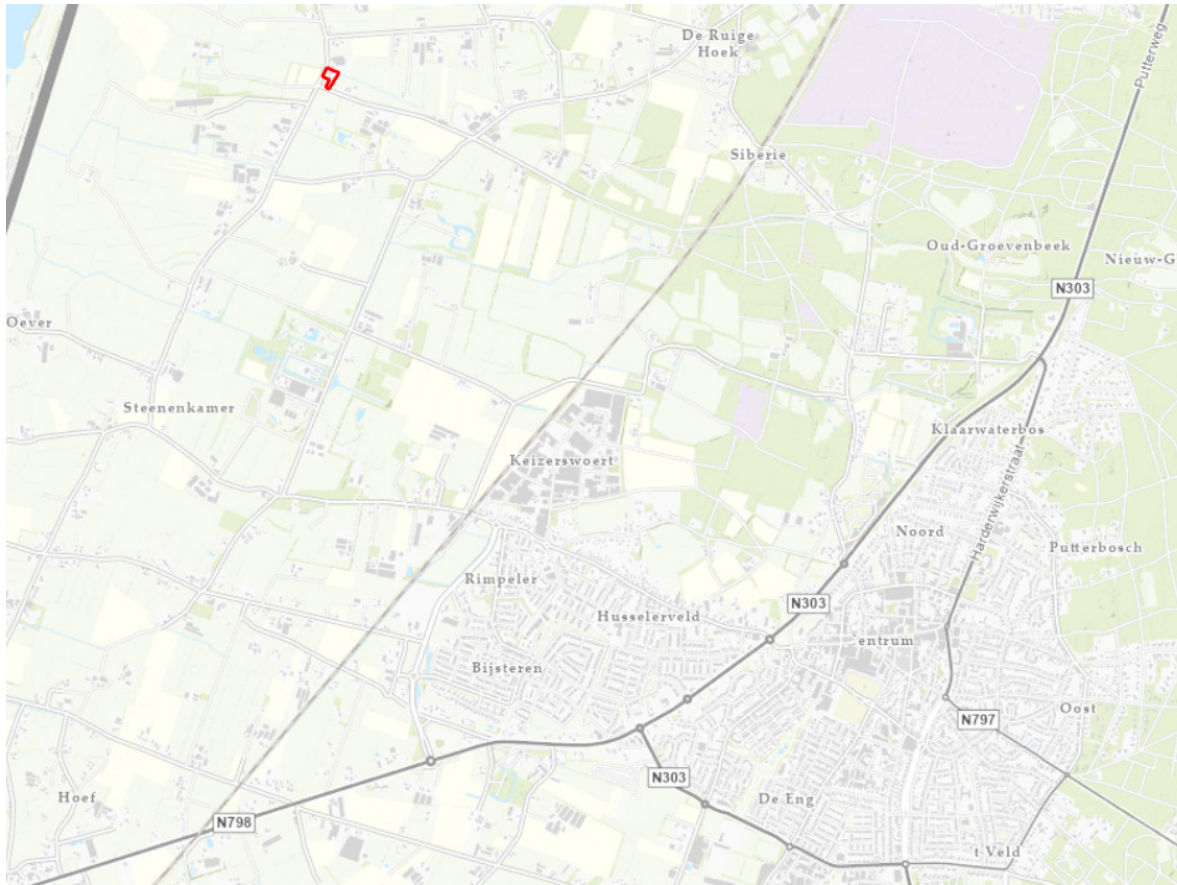
Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. Zolang het definitieve omgevingsplan voor de gehele gemeente nog niet is vastgesteld, gelden nog de oude regels, zoals het oude bestemmingsplan. Die oude regels worden vanaf 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten. Dit wijzigingsbesluit vervangt de regels in het tijdelijk deel (de oude bestemmingsplannen) door nieuwe regels, die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Waterweg 100-100A te Putten ligt in het buitengebied, ten noordwesten van de kern Putten.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Waterweg 100-100A



Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Putten



Ligging plangebied (rood)

1.3 Toets wet- en regelgeving

Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en vanaf dat moment beschikt iedere gemeente over een gemeentedeckend omgevingsplan. Het gemeentelijk omgevingsplan bestaat vooralsnog uit het omgevingsplan van rechtswege. Dit betreft het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit (artikel 22.1 Ow):

- de besluiten, bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet;
- de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- de regels waarvoor op grond van artikel 22.2, eerste lid, is bepaald dat ze tijdelijk deel uitmaken van het omgevingsplan.

De besluiten, kaarten en regels die voor dit planvoornemen relevant zijn, komen hierna nader aan de orde.

Voor het plangebied is het 'Veegplan Westelijk Buitengebied', vastgesteld op 4 oktober 2018, van kracht. De gronden van het perceel hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming Bedrijf en de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - poeliersbedrijf'. Over het perceel ligt verder de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.



Uitsnede bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het plangebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Vervolgens wordt het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Waterweg 100 - 100A is een poeliersbedrijf aanwezig met twee bedrijfswoningen. Het bedrijf wordt ontsloten op zowel de Waterweg als de Volenbekerweg. De woningen zijn georiënteerd op de Waterweg.

Aan de zuidzijde van het perceel bevinden zich twee oude schuren. Deze schuren zijn grotendeels niet vergund, maar staan al lang op die locatie en hebben geen prioriteit vanuit het handhavingsbeleid.

Het poeliersbedrijf dat zich hier bevindt, is redelijk kleinschalig met een oppervlakte van circa 300 m². In de huidige situatie zijn bij dit bedrijf twee bedrijfswoningen toegestaan die uitsluitend mogen worden bewoond door medewerkers van het bedrijf. De tweede woning die zich op het bedrijfsperceel bevindt, kan volgens de bestemming dus alleen worden verkocht aan een werknemer van het bedrijf. Gezien de kleinschaligheid van het bedrijf zijn twee bedrijfswoningen erg veel.



Luchtfoto bestaandesituatie



Vooraanzicht bedrijfsgebouw (links) en bedrijfswoningen (midden en rechts) vanaf de Waterweg



Zijaanzicht oude schuren vanaf de Volenbekerweg



Luchtfoto plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen de woning aan nummer 100A te slopen. Bij de woning aan Waterweg nummer 100 wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het perceel, aan de Volenbekerweg, kan vervolgens een nieuwe woning worden gerealiseerd. Het is de wens bewoning door derden, die geen binding hebben met het bedrijf, van deze woning toe te staan.

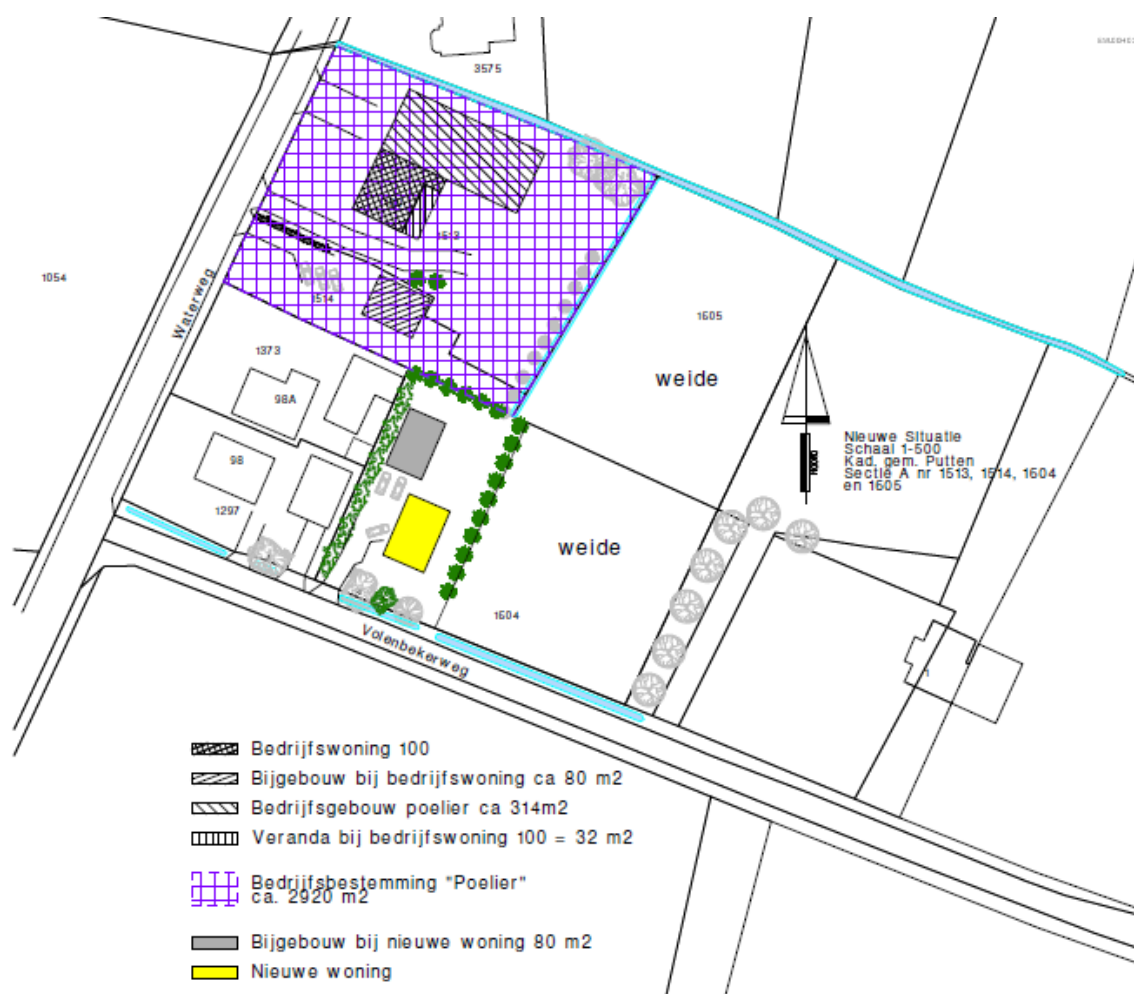
Als gevolg van deze nieuw te bouwen woning zullen de oude schuren aan de zuidzijde van het perceel worden gesloopt. Hiermee neemt de totale oppervlakte van de bebouwing op het perceel af.

De nieuwe woning zal ontsloten worden op de Volenbekerweg.

Met dit plan wordt geen extra bebouwing toegevoegd buiten de bestaande mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Voor de maatvoering van de woningen en bijbehorende bouwwerken gelden de standaardregels in het

buitengebied. Op onderstaande afbeelding zijn de nieuwe kavels weergegeven.



Globale situatietekening

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit of wijziging omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag alleen verleend worden met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.
- De instructieregels van de provincie.
- Eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie.
- De regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Daarnaast hebben de gemeente en het waterschap ook beleid.

Dit plan is dusdanig gering van omvang en niet gelegen in een bijzonder of waardevol gebied, dat er geen rijksbelangen of provinciale belangen in het geding zijn. Nadere toetsing aan het rijksbeleid en provinciaal beleid is om die reden niet noodzakelijk. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de geldende beleidskaders.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Putten 2040

De Omgevingsvisie Putten 2040 is op 2 november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

De omgevingsvisie van de gemeente Putten beschrijft de keuzes die worden gemaakt om in 2040 als gemeente nog vitaler, mooier en duurzamer te zijn. De omgevingsvisie is een belangrijke stap bij de invoering van de Omgevingswet in de gemeente Putten. De Omgevingsvisie Putten 2040 vervangt de Structuurvisie Putten uit 2015 en de Toekomstvisie uit 2014. De hier beschreven ontwikkeling vindt plaats binnen het deelgebied agrarisch buitengebied, waarvoor de gemeente onder andere de volgende twee ambities heeft geformuleerd: een sociaal en vitaal buitengebied en aangenaam wonen. Met deze ontwikkeling wordt een verouderde woning gesloopt, waarna er een nieuwe woning gebouwd kan worden. De woning wordt gerealiseerd op een plek waar nu een aantal oude schuren staan. De nieuwe woning voorziet in een vergroting van de gebruiksmogelijkheden van de tweede bedrijfswoning op het perceel. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de ambities uit de omgevingsvisie en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Conclusie

Het initiatief is niet strijdig met het de omgevingsvisie.

3.1.2 Bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan)

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan zijn de ruimtelijke en beleidsmatige kaders voor diverse vervolgfuncties en andere ruimtelijke ontwikkelingen beschreven.

In artikel 34.31 Aanduiding 'wonen' is de mogelijkheid opgenomen om een burgerwoning toe te voegen via een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een burgerbewoning in een voormalige bedrijfswoning, welke is gelegen in (in dit geval) de bestemming Bedrijf, door middel van het voorzien van de voormalige bedrijfswoning van de aanduiding 'wonen'. In onderstaande tekst wordt de ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden bij deze wijziging.

De aanduiding is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. de voormalige bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf - Landelijke bedrijven', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Recreatie - Verblifsrecreatie';

De woning is gelegen binnen de bedrijfsbestemming behorend bij het Poeliersbedrijf.

- b. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de voormalige bedrijfswoning; *De bedrijfsbestemming wordt aangepast met een aanduiding 'wonen'. Het kan mogelijk wel iets impact hebben op het bedrijf, bijvoorbeeld bij een aanpassing in de activiteiten of een gewenste uitbreiding. Die impact is overigens niet direct te verwachten, omdat al een andere woning in de 50 m-contour van het bedrijf ligt. De voorwaarde die moet worden opgenomen, is dat er een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden tot het pouliersbedrijfsgebouw om een voldoende woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning te garanderen, zie ook paragraaf 4.1.*

- c. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen;

De woning die wordt gebouwd, geldt als vervanging voor de huidige tweede bedrijfswoning. Er is sprake van een bestaande voormalige bedrijfswoning. Er staat niet expliciet in de regel genoemd dat de woning daarbij mag worden verplaatst. Echter had de woning als bedrijfswoning ook op deze plek mogen worden gebouwd. Deze (bedrijfs)woningen mogen dus worden gesloopt en elders binnen het bedrijfsvlak worden terug gebouwd. Er zijn twee woningen vergund op het terrein. Het paarse vlak, de bedrijfsbestemming, loopt tot aan de Volenbekerweg. Een van deze twee woningen (Waterweg 100a) wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd op een andere plaats binnen de bestemming Bedrijf. Er komt geen extra woning bij. Er worden oude schuren gesloopt waardoor de totale oppervlakte van de bebouwing daarmee afneemt.

- d. de bouw van een bedrijfswoning ten behoeve van het desbetreffende bedrijf niet is toegestaan;

De woning zal worden gebruikt als reguliere woning en zal niet worden gebruikt ten behoeve van het poeliersbedrijf. Er is reeds een bedrijfswoning aanwezig bij het poeliersbedrijf. Vanwege de schaal van het poeliersbedrijf is er geen behoefte aan een tweede bedrijfswoning. Mocht er in de toekomst een verzoek komen voor een tweede bedrijfswoning, dan zal de gemeente hieraan niet meewerken.

- e. met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen'.
Dit is het geval. Op het perceel wordt een reguliere woning gerealiseerd. Dit wordt in de regels vastgelegd.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Het verzoek voldoet daarmee aan de beleidskaders die door de raad zijn gegeven.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toesingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl).

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Deze regels staan in het omgevingsplan van Putten in hoofdstuk 22 (de bruidsschat).

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het plangebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 te raadplegen. Er is in 2024 een nieuwe VNG-brochure uitgekomen, namelijk de brochure Milieuzonering nieuwe stijl. Omdat deze brochure voor bestaande situaties nog weinig concreet is ervoor gekozen in dit specifieke geval, waarin het gaat om toetsing aan bestaande bedrijvigheid, gebruik te maken van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, zoals hiervoor genoemd.

Door middel van zogeheten milieuzonering waarborgt men doorgaans dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen hinderveroorzakende functies en gevoelige functies. Richtlijnen voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure zoals genoemd. De richtafstanden die hierin zijn opgenomen, hebben betrekking op geluid, maar ook op geur, stof en gevaar.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'gemengd gebied' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Putten, in een overwegend agrarische omgeving. Deze omgeving kan worden aangemerkt als zijnde 'gemengd gebied'.

Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de

omgeving waarin de nieuwe functie wordt gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen en rol:

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied liggen verscheidene bedrijven. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in navolgende paragraaf nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 m voor geluid.

In de onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, richtafstand (m.u.v. geur) en daadwerkelijke afstand tot het nieuwe woonperceel zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie (betreffende de nieuwe woning).

Afstanden tot nieuwe woonperceel

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Waterweg 100 (Poeliersbedrijf)	1	10 m (geluid/geur)	50 m
Nijkerkerweg 95/Nijkerkerweg 97 (Loon- en aanemingsbedrijf)	3.1	50 m (geluid)	70 m

Veehouderijen

Ten zuidoosten ligt een veehouderij op een afstand van respectievelijk 205 m. Er geldt in beginsel een richtafstand van 200 m wat betreft het aspect geur. Er wordt voldaan aan de richtafstand voor het bedrijf Volenbekerweg 4.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Volenbekerweg 4 (Intensieve veehouderij)	4.1	200 m (geur)	205 m

Poeliersbedrijf

De nieuwe woning komt op circa 50 m afstand van het poeliersbedrijf. De richtafstand van het poeliersbedrijf tot woningen is 10 meter. Dit is gebaseerd op de huidige vorm en huidige bedrijfsvoering van het poeliersbedrijf. Om te voorkomen dat mogelijke toekomstige uitbreidingen van het poeliersbedrijf worden gehinderd, er in de praktijk toch klachten ontstaan, en ook om de belangen van het bedrijf ten noorden van het poeliersbedrijf (in Ermelo) te waarborgen is in dit plan uitgegaan van een afstand van 50 meter tussen het bedrijf en de nieuwe woning.

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering aanvaardbaar worden geacht.

4.2 Geluid

Kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

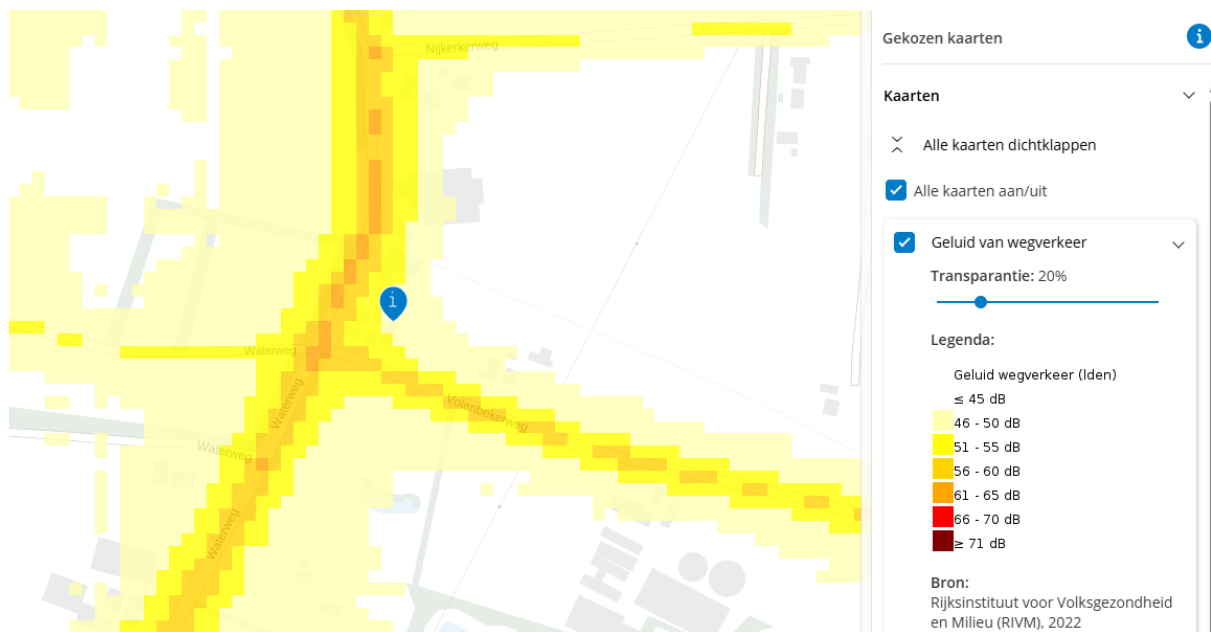
Plangebied

Industrie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een industrieterrein, zie ook paragraaf 4.1.

Wegverkeer

De nieuwe woning bevindt zich aan de Volenbekerweg. Deze weg heeft een maximum snelheid van 60 km per uur.



Atlas leefomgeving, geluid van wegverkeer

In 2023 heeft een verkeerstelling plaatsgevonden op de Volenbekerweg. Op een werkdag passeren 176 voertuigen per etmaal. Dit ligt ruim onder de grens van 1.000 motorvoertuigen per etmaal waarbij akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Railverkeer

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoorlijn.

Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor een belemmering van het planvoornemen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Toetsingskader

In het ruimtelijk beleid is ten aanzien van archeologie beschreven dat zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

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

Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt. Voor Waarde - Archeologie 2 geldt een onderzoeksplicht bij een bouwwerk dat zonder werkzaamheden groter is dan 100 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd.

Situatie plangebied en onderzoek

De gronden binnen het plangebied zijn in het geldende omgevingsplan mede bedoeld voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Met dit plan wordt de archeologische dubbelbestemming van het perceel verwijderd.

Op basis van de beschikbare informatie en de aard van het perceel wordt verwacht dat de bodem zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Er zijn geen aanwijzingen dat zich op deze locatie nog behoudenswaardige archeologische resten bevinden. Gezien deze omstandigheden is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.3.2 Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Tevens zijn er geen bijzondere natuur- of landschapswaarden aanwezig welke dienen te worden gewaarborgd.

4.3.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. Er dient te worden nagegaan of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het project. Een nieuwe functie mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste functie.

Plangebied

Uit bodemonderzoek (Bijlage 1) blijkt dat op de locatie van het wijzigingsplan een bodemverontreiniging met asbest en koper aanwezig is. De bodemkwaliteit is daarmee onvoldoende voor de wijziging naar de functie wonen zonder aanvullende voorwaarden. Voor de asbestverontreiniging geldt een saneringsplicht en voor de koperverontreiniging is er een sterk advies om te saneren. De verontreiniging moet worden gesaneerd voor gestart wordt met de bouw.

De saneringswerkzaamheden dienen conform paragraaf 4.121 (saneren van de bodem) uit het BAL (Besluit Activiteiten Leefomgeving) te worden uitgevoerd. In paragraaf 4.121 staan ook de gegevens die in het kader van de sanering moeten worden ingediend bij het bevoegd gezag. Uiterlijk 4 weken na beëindiging van de sanering moet een evaluatieverslag worden ingediend bij het bevoegd gezag. In de regels van het plan (artikel 5, onder d) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor deze bodemsanering.

Conclusie

Het bodemaspect is gewaarborgd in de regels.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het voormalige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

Toetsing

Op het perceel heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden, zie Bijlage 2. Het onderzoek dient nog te worden beoordeeld door de Omgevingsdienst. Dit zal plaatsvinden voor het verlenen van de vergunning. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Soortenbescherming

Op het perceel is gekeken naar beschermde soorten en verblijfplaatsen. Specifiek is gekeken naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. Het terrein voldoet niet aan de eisen die (kleine) marters stellen aan de omgeving (3 V's). De oude opstallen zijn niet of slecht geïsoleerd, laag en hebben geen spouw. De schuren zijn ongeschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Onder de golfplaten van de daken is wel hier en daar nestmateriaal aanwezig van huismus of spreeuw. De woning heeft een pannendak, zonder vogelschroot. Verblijfplaatsen van jaarrond beschermde nesten van huismussen zijn daarmee niet op voorhand uit te sluiten.

Het dak van de woning bestaat uit dakpannen, met bij de kantpannen potentiële toegangen voor met name dwergvleermuizen. De woning wordt gesloopt of verkleind. Als het dak in stand blijft, is nader onderzoek niet nodig. Als wel activiteiten plaatsvinden aan het dak, dan is vooraf nader onderzoek nodig om verblijfplaatsen van dwergvleermuizen uit te sluiten of aan te tonen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn nest- en/of verblijfplaatsen van huismus en dwergvleermuizen niet uit te sluiten en is nader onderzoek nodig conform de soortprotocollen. Dit zal plaatsvinden voorafgaand aan het verlenen van de sloopvergunningen voor de schuren en de woning. Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene en de specifieke zorgplicht altijd van kracht.

Houtopstanden

In deze situatie is alleen sprake van erf en tuinen met een enkele boom en struik. Er is daarmee geen sprake van een houtopstand in de zin van de wet.

Gebiedsbescherming

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen is de conclusie dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Veluwerandmeren op ruim 1,2 km afstand. Directe effecten op soorten of habitats zijn uit te sluiten. Ook indirecte effecten, zoals stikstofdepositie, worden niet verwacht, zie ook de volgende alinea.

Stikstof

Voor deze ontwikkeling geldt dat planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zal de nieuwe woning gasloos zijn en dus een reductie opleveren in stikstofuitstoot. Ook is de woning niet gelegen in directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Ten westen van het projectgebied ligt de Veluwerandmeren op ruim 1,2 km afstand. Dit Natura 2000-gebied is niet stikstofgevoelig. Het Natura 2000-gebied De Veluwe ligt op ruim 2,1 km afstand. Aangezien het hier gaat om de realisatie van slechts één woning en het perceel op ruime afstand van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied ligt, worden er geen negatieve effecten verwacht.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van branden, ongevallen, rampen en crises, zoals omschreven in het provinciale risicoprofiel. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

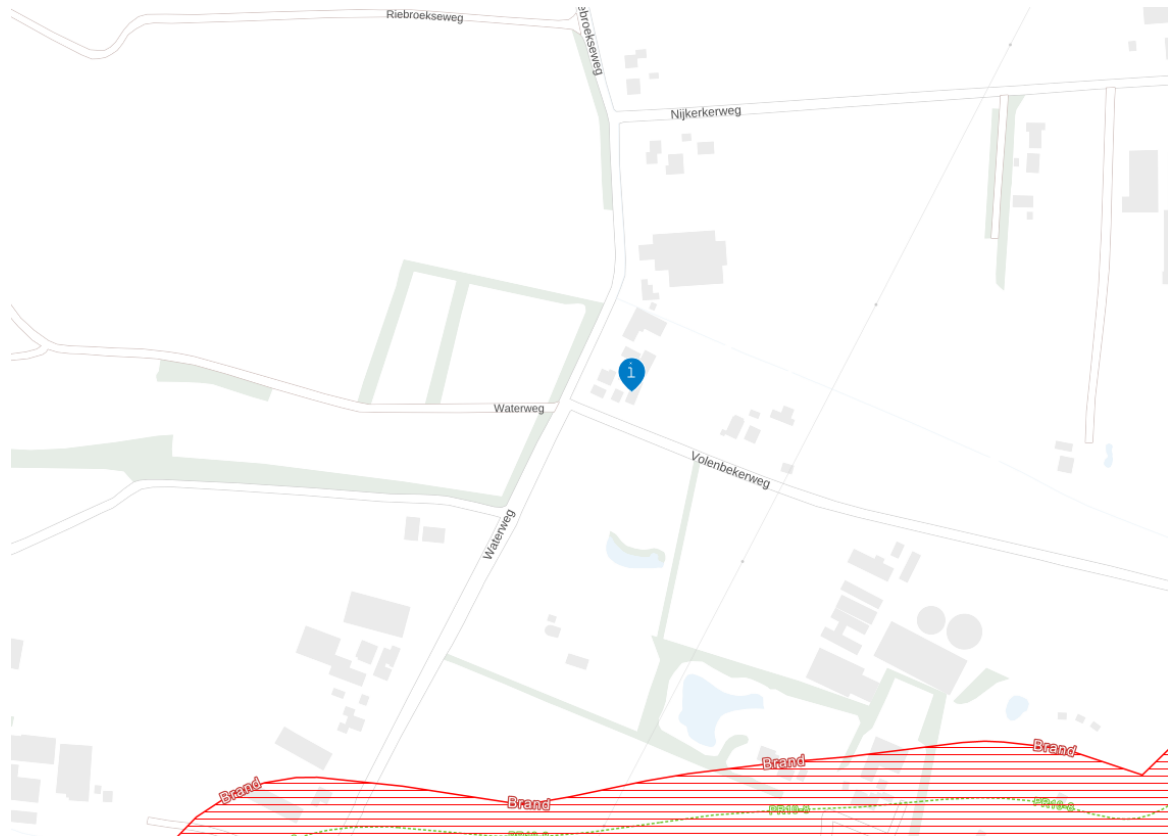
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de

toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Plangebied

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het besluitgebied is gebruik gemaakt van het Portaal Atlas Veiligheid. Het besluitgebied is niet gelegen binnen of nabij een risicobron. De ontwikkeling zelf maakt geen nieuwe risicobronnen mogelijk.



Portaal Atlas Veiligheid

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

4.7 Luchtkwaliteit

Voorliggende wijziging zal niet significant bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt om deze reden dan ook geen verdere belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Water

Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Toetsing

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn, zie Bijlage 3. Hieruit blijkt dat waterbelangen relevant zijn voor het plan, het plangebied grenst aan twee B-watergangen. Het waterschap zal daarom bij deze ontwikkeling worden betrokken. De gemeente Putten hanteert een standaard waterberging van 70 liter hemelwater per vierkante meter verhard oppervlak. Dit is in de regels als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect water staat de planologische wijziging niet in de weg.

4.9 Verkeer en parkeren

Kader

In de Nota Parkeernormen Putten is aangegeven dat voor de gemeente Putten gebruik wordt gemaakt van de meest recente parkeercijfers van CROW. Daarmee kan de verkeersgeneratie en het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning worden berekend.

Plangebied

Voorliggend plan maakt de bouw van één vrijstaande woning op een bedrijfsperceel mogelijk. Ten opzichte van de huidige situatie komt er geen extra woning bij. Omdat de te bouwen woning ook een vrijstaande koopwoning wordt, blijft de verkeersgeneratie gelijk. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Het gebruik van de inrit aan de Volenbekerweg ten behoeve van het bedrijf zal eindigen, zodat alle bedrijfsmatige verkeersstromen via de Waterweg zullen worden afgewikkeld. De inrichting van de Waterweg (gebiedsontsluitingsweg) is daarvoor beter passend dan de Volenbekerweg. Per saldo is daarom verkeerskundig sprake van een verbetering.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied is een 50 kV bovengrondse hoogspanningslijn gelegen. De spanning op de draden van een hoogspanningslijn veroorzaakt een elektrisch veld. Als er stroom door de draden loopt, is er ook een magneetveld. Het magneetveld wordt weergegeven in de Atlasleefomgeving en bedraagt 2x50 m. Binnen die afstand adviseert het Rijk volgens het voorzorgbeleid de magneetveldzone te berekenen. Deze rekenafstand geldt als er plannen zijn om binnen die afstand woningen, scholen of kinderdagverblijven te bouwen. De afstand tot de woonfuncties bedraagt minimaal 130 m. Er is daarmee geen overlap met het magneetveld.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Als voorzien wordt in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl). Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd.

Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Onderzoek

1. Is er sprake van stedelijke ontwikkeling?

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Het artikel legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van één woning. Daarmee kan dit plan niet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het beantwoorden van vorenstaande vragen is voldaan aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Aangetoond is dat het planvoornemen niet ladderplichtig is.

4.12 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Onderzoek

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is (J11). Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het voorliggende wijzigingsbesluit ziet op de toevoeging van één woning na de sloop van een voormalige bedrijfswoning. Er is dan ook geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Een mer-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

Voorts zijn relevante omgevingsaspecten in de voorgaande paragrafen afdoende aan de orde gekomen om op grond daarvan de uitvoerbaarheid van het plan te kunnen beoordelen.

Conclusie

Een plan-mer-plicht of mer-beoordelingsplicht is niet aan de orde. Daarnaast zijn relevante omgevingsaspecten in voorgaande paragrafen voldoende aan de orde geweest om op grond daarvan de uitvoerbaarheid van het plan te kunnen beoordelen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Dit TAM-IMRO besluit vormt een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaard kan worden gedaan. Het doel van dit TAM-IMRO besluit is om te voorkomen dat planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt onder de Omgevingswet.

Het TAM-IMRO besluit is met de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld, maar wel conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. Met dit TAM-IMRO besluit worden zoveel mogelijk de regels uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard in het omgevingsplan (via dit TAM-IMRO besluit). Wel zijn aanvullende regels nodig om te zorgen dat wordt voldaan aan de Omgevingswet. Het bestemmingsplan voldoet immers niet geheel aan de Omgevingswet. Voorheen opgenomen binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden kunnen niet zonder meer worden overgenomen bijvoorbeeld.

Daarnaast zijn er specifieke bepalingen in het bestemmingsplan Veegplan Westelijk Buitengebied die om specifiek overgangsrecht vragen. Dit geldt in elk geval voor bepalingen die verwijzen naar oude wetgeving, zoals artikel 3.4.7 dat vereist dat een toets aan de Wet geluidhinder wordt uitgevoerd.

Er vindt een correctie van de bestemmingsgrenzen plaats die in lijn is met de feitelijke eigendomssituatie. De bedrijfsbestemming was te ver over de feitelijke eigendomsgrenzen geplaatst waardoor een aantal percelen ten onrechte de bestemming Bedrijf had in plaats van Wonen. Deze aanpassing heeft ruimtelijk geen gevolgen. Deze wijziging van de bestemmingsgrens (bevoegdheid van het college) is mogelijk op grond van artikel 34.34 van 'Veegplan Westelijk Buitengebied'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Gezien de kleinschaligheid en de omvang van het plan stelt de gemeente een participatieplan vanuit de initiatiefnemer niet verplicht. Uiteraard vindt de gemeente het altijd een goed idee als de eigenaar zijn plannen in een vroeg stadium met de burens bespreekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft daarbij de mogelijkheid binnen die termijn te reageren op het ontwerpplan door middel van het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpplan ingediend.

Het vastgestelde plan treedt in werking vier weken na bekendmaking van het besluit door de gemeente. Na vaststelling staat gedurende zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de initiatiefnemer gedragen. Een exploitatieplan is niet nodig.