GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Putten
Nr. 470357
14 oktober 2026

Wijziging omgevingsplan gemeente Putten t.b.v. ontwikkeling Stenenkamerseweg 38/38a

Artikel I Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Putten maken bekend dat het college van burgemeester en wethouders namens de gemeenteraad (conform delegatiebesluit) in de vergadering van 8 september 2026 een wijziging van het "Omgevingsplan gemeente Putten" heeft vastgesteld. Het betreft een wijziging van het omgevingsplan ("Omgevingsplan gemeente Putten" opgenomen in Bijlage A) opgesteld voor Stenenkamerseweg 38/38a te Putten.

Artikel II Waar gaat het plan over?

De voorgenomen wijziging van het "Omgevingsplan gemeente Putten" betreft het toekennen van de bestemming 'kleine woning' aan het pand Stenenkamerseweg 38A. Hiervoor zijn 300m^2 sloopmeters ingezet. Het ontwerp heeft eerder ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerp is in dit definitieve plan één ambtelijke wijziging doorgevoerd. In het ontwerp wat foutief opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van nr. 38 en nr. 38A maximaal 660m^2 mag bedragen. Dit moest zijn dat de gezamenlijke inhoud van nr. 38 en 38A samen maximaal 660m^3 mag bedragen. Dit is aangepast.

Artikel III Hoe kunt u het plan bekijken?

Dit kan op twee manieren:
1. Via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. U voert hier het adres Stenenkamerseweg 38A in en selecteert vervolgens het document 'omgevingsplan gemeente Putten'.
2. In het gemeentehuis. Voor het maken van een afspraak hiervoor kunt u bellen met (0341) 359 611.

Artikel IV Beroep

Belanghebbenden kunnen van 15 oktober 2026 tot en met 25 november 2026 tegen de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een verzoek om voorlopige voorziening kan zorgen voor een (gedeeltelijke) schorsende werking van de wijziging van het omgevingsplan.

Artikel V Inwerkingtreding

De wijziging van het omgevingsplan treedt in beginsel in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt (art. 16.78 Ow).

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 21.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 21.3 Van overeenkomstige toepassing verklaarde regels uit het bestemmingsplan**~~

~~1. Ter plaatse van het gebied waarop deze wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft geldt het ter plaatse van toepassing zijnde bestemmingsplan uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestemmingsplan en de bijbehorende verbeelding blijven van toepassing, met uitzondering van de gevallen waarin in dit hoofdstuk anders is bepaald.~~

~~2. Voor zover in dit hoofdstuk regels uit een bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing worden verklaard, worden die regels gelezen in samenhang met dit hoofdstuk.~~

~~3. De in het eerste lid bedoelde regels blijven buiten toepassing voor zover in dit hoofdstuk uitdrukkelijk anders is bepaald.~~

[Vervallen]

B

Het opschrift van artikel 21.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.4~~ 21.3 Van overeenkomstige toepassing verklaarde regels uit het bestemmingsplan

C

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.5~~ 21.4 Terminologie

1. Voor zover in dit hoofdstuk regels uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing worden verklaard, moeten deze regels als volgt worden gelezen:
   a. de zinsnede ‘de voor (…) aangewezen gronden’ wordt gelezen als: ‘de gronden in het gebied (…)’, waarbij het gebied in dit omgevingsplan is aangewezen met behulp van een geometrisch informatieobject en ‘(…)’ staat voor de noemer van dat gebied;
   b. de zinsnede ‘de aanduiding (…)’ wordt gelezen als: ‘het gebied (…)’, waarbij het gebied in dit omgevingsplan is aangewezen met behulp van een geometrisch informatieobject en ‘(…)’ staat voor de noemer van dat gebied;
   c. onder ‘bouwvlak’ wordt verstaan: een samenstel van aaneengesloten gronden dat onderdeel uitmaakt van het geometrisch informatieobject ‘bouwvlakken’.

2. Voor zover in dit omgevingsplan geen gebied als bedoeld in het eerste lid, onder a of b is opgenomen, is de desbetreffende regel uit het bestemmingsplan niet van toepassing.

~~2~~ 3. Voor zover in dit omgevingsplan geen gebied als bedoeld in het eerste lid, onder a of b is opgenomen, is de desbetreffende regel uit het geldende bestemmingsplan niet van toepassing.

D

Het opschrift van artikel 21.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.6~~ 21.5 Algemeen gebruiksverbod

E

Het opschrift van artikel 21.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.7~~ 21.6 Toepassen regels nadere eisen

F

Het opschrift van artikel 21.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.8~~ 21.7 Toepassen regels over binnenplanse afwijking

G

Het opschrift van artikel 21.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.9~~ 21.8 Toepassen regels over omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

H

Het opschrift van artikel 21.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.10~~ 21.9 Toepassen regels over wijzigingsbevoegdheid

I

Het opschrift van artikel 21.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.11~~ 21.10 Overgangsrecht Wet geluidhinder

J

Het opschrift van afdeling 21.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 21.3 Stenenkamerseweg 38/38a ~~(gereserveerd)~~

K

Paragraaf 21.3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 21.3.1 Algemene bepalingen

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 21.11 Toepassingsbereik

Deze afdeling bevat regels die nodig zijn voor de gewenste ontwikkeling ter plaatse van het gebied H21 Stenenkamerseweg 38/38a in Putten omdat deze ontwikkeling in strijd is met het tijdelijke deel van dit omgevingsplan. Daarom is deze afdeling alleen van toepassing in het gebied H21 Stenenkamerseweg 38/38a in Putten.

Artikel 21.12 Van toepassing zijnde begrippen

1. Voor de toepassing van de regels in deze afdeling en de daarmee samenhangende regels uit het bestemmingsplan gelden de begripsbepalingen uit dat bestemmingsplan, aangevuld met de begripsbepalingen uit dit artikel en de algemene begripsbepalingen als bedoeld in artikel 1.1 van dit omgevingsplan.

2. Bij strijdigheid tussen begrippen uit het bestemmingsplan en de in het vierde lid opgenomen begrippen, gaan de in het vierde lid opgenomen begrippen voor.

3. Bij strijdigheid tussen de in het eerste lid bedoelde begrippen en de begripsbepalingen uit artikel 1.1 van dit omgevingsplan, gaan de eerstgenoemde begrippen voor.

4. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
   a. **bestaand**:
      1. met betrekking tot bebouwing: bebouwing zoals die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit;
      2. met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het in werking treden van dit besluit, voor zover dit niet in strijd was met het bestemmingsplan, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan;
   b. **bestemmingsplan:** bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2018 (identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGWVeegplan-VA02).
   c. **functie**: de gebruiksmogelijkheden van een locatie zoals die volgen uit het bestemmingsplan (bestemming), tenzij in deze paragraaf anders is bepaald.

L

Paragraaf 21.3.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 21.3.2 Regels over functies

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 21.13 Toevoegen aanduiding kleine woning

Er is een gebied H21 Stenenkamerseweg 38a kleine woning waar de regels welke betrekking hebben op kleine woningen uit artikel 19 van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 21.14 Voorwaardelijke verplichting veilige vluchtroute

1. Het in gebruik houden van het gebouw ter plaatse van H21 Stenenkamerseweg 38a kleine woning is uitsluitend toegestaan indien en zolang aan de achterzijde van het perceel een functionele en vrij toegankelijke vluchtroute aanwezig is waarmee personen zich bij een calamiteit van de buisleiding kunnen verwijderen naar een veilige locatie buiten het invloedsgebied van de leiding.

2. De in lid 1 bedoelde vluchtroute moet uiterlijk binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van eeze wijziging van dit plan zijn gerealiseerd en als zodanig in stand worden gehouden.

Artikel 21.15 Agrarisch: bijgebouw bij kleine woning

1. In aanvulling op artikel 3.1 van het bestemmingsplan geldt ter plaatse van het gebied H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw in agrarisch het volgende:
   a. het gebruik van een bestaand gebouw als bijgebouw bij de kleine woning Stenenkamerseweg 38a is toegestaan;
   b. vervangende nieuwbouw van het bestaande bijgebouw van de kleine woning Stenenkamerseweg 38a is mogelijk onder de voorwaarde dat per 2 m^2 aan gesloopte bebouwing 1 m^2 nieuwbouw mag plaatsvinden;
   c. de goothoogte is maximaal 3 m of de bestaande goothoogte;
   d. de bouwhoogte is maximaal 6 m of de bestaande bouwhoogte.

2. In aanvulling op artikel 3.1 van het bestemmingsplan geldt ter plaatse van het gebied H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw in agrarisch dat de totale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de kleine woning Stenenkamerseweg 38a, welke zijn gelegen in de gebieden H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw binnen agrarisch en H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw binnen wonen maximaal 55m^2 is.

Artikel 21.16 Wonen: aaneengebouwd en maximum gezamenlijk oppervlak woningen

In aanvulling op artikel 19.2.2 van het bestemmingsplan geldt het volgende:
- ter plaatse van het gebied H21 Stenenkamerseweg 38/38a geldt dat de hoofdwoning op Stenenkamerseweg 38 aaneengebouwd dient te zijn met de kleine woning op Stenenkamerseweg 38a.
- ter plaatse van het gebied H21 Stenenkamerseweg 38/38a is de maximale inhoud van de hoofdwoning Stenenkamerseweg 38 en de kleine woning Stenenkamerseweg 38a samen maximaal 660m^3.

Artikel 21.17 Wonen: bijgebouw bij kleine woning

1. In aanvulling op artikel 19.2.8 van het bestemmingsplan geldt het volgende: In afwijking op het bepaalde in artikel 19.2.8 aanhef en onder a en e van het bestemmingsplan geldt ter plaatse van het gebied H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw in wonen het volgende:
   a. het gebruik van een bestaand gebouw als bijgebouw bij de kleine woning Stenenkamerseweg 38a is toegestaan.
   b. vervangende nieuwbouw van het bestaande bijgebouw van de kleine woning Stenenkamerseweg 38a is mogelijk onder de voorwaarde dat per 2 m^2 aan gesloopte bebouwing 1 m^2 nieuwbouw mag plaatsvinden.

2. In aanvulling op artikel 19.2.8 van het bestemmingsplan geldt ter plaatse van het gebied H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw in wonen dat de totale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de kleine woning Stenenkamerseweg 38a, welke zijn gelegen in de gebieden H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw binnen agrarisch en H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw binnen wonen maximaal 55m^2 is.

M

Paragraaf 21.3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 21.3.3 Overige bepalingen

~~[Gereserveerd]~~

Artikel 21.18 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

In aanvulling op artikel 19.5.1 van het bestemmingsplan is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf alleen toegestaan als wordt voldaan aan de bepalingen uit afdeling 22.3 van dit omgevingsplan die op die activiteit van toepassing zijn, dan wel aan een toepasselijk maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 22.45 van dit omgevingsplan.

N

Het opschrift van artikel 21.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.12~~ 21.19 Toepassingsbereik

O

Het opschrift van artikel 21.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.13~~ 21.20 Van toepassing zijnde begrippen

P

Het opschrift van artikel 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.14~~ 21.21 Agrarisch: vervallen aanduidingen

Q

Het opschrift van artikel 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.15~~ 21.22 Wonen: bestemming wonen van overeenkomstige toepassing

R

Het opschrift van artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.16~~ 21.23 Wonen: uitbreiding oppervlak bijgebouwen

S

Het opschrift van artikel 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.17~~ 21.24 Wonen: voorwaardelijke verplichting

T

Het opschrift van artikel 21.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.18~~ 21.25 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

U

Het opschrift van artikel 21.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.19~~ 21.26 Toepassingsbereik

V

Het opschrift van artikel 21.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.20~~ 21.27 Van toepassing zijnde begrippen

W

Het opschrift van artikel 21.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.21~~ 21.28 Niet agrarische nevenactiviteiten

X

Het opschrift van artikel 21.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.22~~ 21.29 Agrarisch: veehouderij uitgesloten

Y

Het opschrift van artikel 21.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.23~~ 21.30 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Z

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

~~*H21 Hellerweg 19*~~	~~/join/id/regdata/gm0273/2026/06a209fa22be41c4b342be3635101f23/nld@2026-09-23;12254870~~
~~*H21 Hellerweg 19 specifieke vorm van agrarisch - niet agrarische activiteit zuivelverwerking*~~	~~/join/id/regdata/gm0273/2026/244077cd74534495bd238cee729d8bb0/nld@2026-09-23;12254870~~
~~*H21 Hellerweg 19 specifieke vorm van agrarisch - veehouderij uitgesloten*~~	~~/join/id/regdata/gm0273/2026/349785079a21405abd5af2b5daae-ce4a/nld@2026-09-23;12254870~~
~~*H21 Oude Nijkerkerweg 33*~~	~~/join/id/regdata/gm0273/2026/2077aab16efd4863b7d8372bb58a8aaf/nld@2026-09-16;13055780~~
~~*H21 Oude Nijkerkerweg 33 agrarisch vervallen aanduidingen*~~	~~/join/id/regdata/gm0273/2026/94a677e7853f437a9500dcf0cbe055ab/nld@2026-09-16;13055780~~
~~*H21 Oude Nijkerkerweg 33 functie Wonen*~~	~~/join/id/regdata/gm0273/2026/a7fcea763bbc4df89709471d06c3ce70/nld@2026-09-16;13055780~~
~~*H21 Oude Nijkerkerweg 33 maximale oppervlakte bijgebouwen: 287 m2*~~	~~/join/id/regdata/gm0273/2026/d919cf0c476f4fb887620b7534af3acd/nld@2026-09-16;13055780~~

H21 Hellerweg 19	/join/id/regdata/gm0273/2026/06a209fa22be41c4b342be3635101f23/nld@2026-09-23;12254870
H21 Hellerweg 19 specifieke vorm van agrarisch - niet agrarische activiteit zuivelverwerking	/join/id/regdata/gm0273/2026/244077cd74534495bd238cee729d8bb0/nld@2026-09-23;12254870
H21 Hellerweg 19 specifieke vorm van agrarisch - veehouderij uitgesloten	/join/id/regdata/gm0273/2026/349785079a21405abd5af2b5daae-ce4a/nld@2026-09-23;12254870
H21 Oude Nijkerkerweg 33	/join/id/regdata/gm0273/2026/2077aab16efd4863b7d8372bb58a8aaf/nld@2026-09-16;13055780
H21 Oude Nijkerkerweg 33 agrarisch vervallen aanduidingen	/join/id/regdata/gm0273/2026/94a677e7853f437a9500dcf0cbe055ab/nld@2026-09-16;13055780
H21 Oude Nijkerkerweg 33 functie Wonen	/join/id/regdata/gm0273/2026/a7fcea763bbc4df89709471d06c3ce70/nld@2026-09-16;13055780
H21 Oude Nijkerkerweg 33 maximale oppervlakte bijgebouwen: 287 m2	/join/id/regdata/gm0273/2026/d919cf0c476f4fb887620b7534af3acd/nld@2026-09-16;13055780
H21 Stenenkamerseweg 38/38a	/join/id/regdata/gm0273/2026/e0c9a9dd2efb43899531ab5235844207/nld@2026-10-06;09500376
H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw binnen agrarisch	/join/id/regdata/gm0273/2026/62d6cd3161ee4e589e4d46f3d59962a1/nld@2026-10-06;09500376

H21 Stenenkamerseweg 38a bestaand bijgebouw binnen wonen	/join/id/regdata/gm0273/2026/8249aaf18b1b4f4785cd-dc3fcb0b55d2/nld@2026-10-06;09500376
H21 Stenenkamerseweg 38a kleine woning	/join/id/regdata/gm0273/2026/1f91ed3fe35f40fa96ed3db0cf0db1be/nld@2026-10-06;09500376

AA

Na sectie 1 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

2 Algemene toelichting hoofdstuk 21 – Transitiehoofdstuk

2.1 Doel en systematiek

Hoofdstuk 21 bevat een regeling voor het mogelijk maken van **kleinschalige, concrete ontwikkelingen** binnen het omgevingsplan, vooruitlopend op een integrale herziening van het omgevingsplan. Het hoofdstuk voorziet in een **overgangssysteem**, waarbij voor specifieke locaties nieuwe functies of gebruiksmogelijkheden worden toegestaan, terwijl voor het overige wordt aangesloten bij de **regels van het geldende bestemmingsplan**.

Het uitgangspunt daarbij is:
- **locatiegericht maatwerk** per ontwikkeling, en
- **behoud van de bestaande planregeling**, voor zover deze niet wordt aangepast.

Per ontwikkeling wordt een **aparte afdeling binnen hoofdstuk 21** toegevoegd. In die afdeling worden:
- het werkingsgebied (geometrisch begrensd),
- de toegelaten functie(s),
- en eventuele aanvullende of afwijkende regels

vastgelegd.

2.2 Werking van de regeling

De regeling in hoofdstuk 21 werkt als volgt:

Aanwijzing werkingsgebieden

In artikel 21.1 zijn de locaties aangewezen waarop dit hoofdstuk van toepassing is. Deze locaties zijn uitgewerkt in afzonderlijke werkingsgebieden (GIO's).

Combinatie met bestemmingsplanregels

Voor de betreffende locaties blijft het geldende bestemmingsplan het juridische vertrekpunt. Regels uit dat plan worden:
- **van overeenkomstige toepassing verklaard** (artikel 21.3), en
- **alleen buiten toepassing gelaten** voor zover in hoofdstuk 21 daar expliciet van wordt afgeweken.
- regels uit het bestemmingsplan, en
- aanvullende of afwijkende regels uit dit hoofdstuk.

Omzetting naar omgevingsplan-systematiek

Omdat bestemmingsplannen een andere systematiek kennen dan het omgevingsplan, bevat artikel 21.4 regels voor de **uitleg en omzetting van terminologie** (bijvoorbeeld 'bestemming', 'aanduiding' en 'bouwvlak') naar:
- gebieden (GIO's) en
- objecten binnen het omgevingsplan.

Vergunningplichten en beoordelingsregels

Bepalingen uit het bestemmingsplan die zien op:
- binnenplanse afwijkingen,
- uitvoeren van werken en werkzaamheden,

worden in dit hoofdstuk vertaald naar de systematiek van de Omgevingswet:
- een afwijkingsmogelijkheid wordt gelezen als een **vergunningplicht**, en
- de bijbehorende voorwaarden worden toegepast als **beoordelingsregels** bij de vergunningverlening.

Uitsluiting van bepaalde bevoegdheden

Bepaalde instrumenten uit het bestemmingsplan worden niet overgenomen, omdat deze niet passen binnen deze transitiefase:
- nadere eisen (artikel 21.6),
- wijzigingsbevoegdheden (artikel 21.9).

Algemeen gebruiksverbod

Artikel 21.5 borgt dat gebruik van locaties alleen is toegestaan als dit:
- past binnen de regels van dit hoofdstuk, en
- (voor zover van toepassing) binnen de van overeenkomstige toepassing verklaarde regels uit het bestemmingsplan.

Aansluiting op overige delen van het omgevingsplan

Voor onderwerpen zoals aanvraagvereisten en algemene beoordelingsregels wordt aangesloten bij bestaande hoofdstukken van het omgevingsplan (bijvoorbeeld hoofdstuk 22). Dit voorkomt dubbele regelgeving en zorgt voor consistentie binnen het plan.

Specifieke wettelijke omzettingen

Verwijzingen naar vervallen wetgeving (zoals de Wet geluidhinder) worden omgezet naar het geldende recht onder de Omgevingswet (artikel 21.10).

2.3 Reikwijdte en juridische borging

Het hoofdstuk is bedoeld voor:
- **individuele initiatieven of kleine gebiedsontwikkelingen**,
- waarbij **geen compleet nieuwe integrale regeling** wordt vastgesteld, maar
- **gericht wordt afgeweken van het bestaande planologisch regime**.

Het hoofdstuk is nadrukkelijk **geen structurele eindregeling**, maar een tijdelijk instrument binnen de transitie naar een volledig omgevingsplan.

Juridische borging gebeurt door:
- het limitatief aanwijzen van werkingsgebieden,
- het expliciet van toepassing verklaren van bestemmingsplanregels,
- en het uitsluiten van niet-passende bevoegdheden,

waardoor een regeling ontstaat die
- **objectief bepaalbaar** is,
- **rechtszekerheid biedt**, en
- **handhaafbaar** is.

Motivering

1 Aanleiding en doel planwijziging

1.1 Aanleiding

De boerderij aan de Stenenkamerseweg 38-38a wordt gebruikt als woning. Stenenkamerseweg 38a is in het verleden aangebouwd aan de hoofdwoning nr. 38. In het verleden vergunde oude inwoonsituaties kunnen met compensatie voor een woonrecht (300 m²) worden ingepast als kleine woning.

Op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is er maar één woning op deze locatie toegestaan. Bovendien zijn een aantal van de aanwezige bijgebouwen niet legaal. Er is een verzoek ingediend voor het toekennen van een zelfstandige woonbestemming aan het pand Stenenkamerseweg 38a. Daarnaast is er een verzoek ingediend om een deel van de aanwezige bijgebouwen toe te kennen aan het pand nr. 38a, zodat in de nieuwe situatie beide woningen hun eigen bijgebouwen hebben. Tot slot wordt een niet vergund gebouwde carport gelegaliseerd door het slopen van de vergunde kippenschuur en aankoop van sloopmeters.

1.2 Wijziging omgevingsplan

1.2.1 Beschrijving huidige situatie

Het pand Stenenkamerseweg 38-38a is gelegen op de kadastrale percelen PTN01-L-1858 en PTN01-L-1857. Een aantal bijgebouwen staan daarnaast op het kadastrale perceel PTN01-L-1663. In de huidige situatie zijn er diverse bijgebouwen aanwezig. In figuur 1 is een luchtfoto opgenomen.

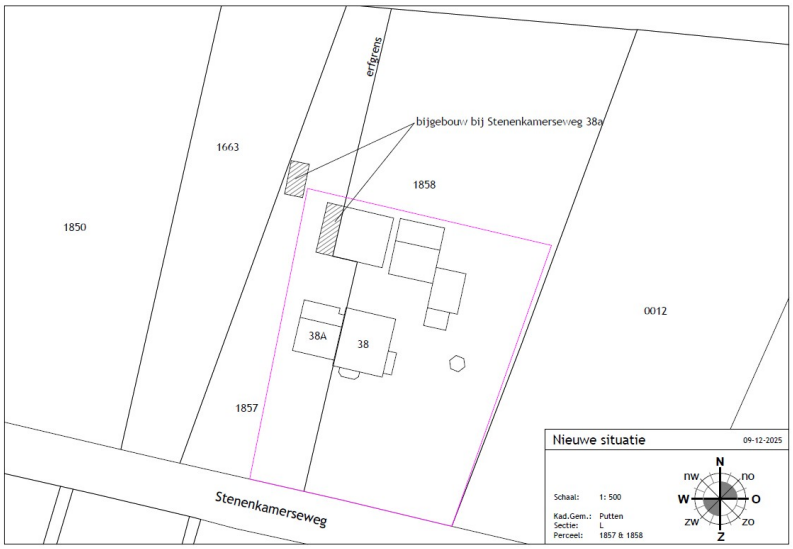


Figuur 1. Luchtfoto perceel Stenenkamerseweg 38-38a

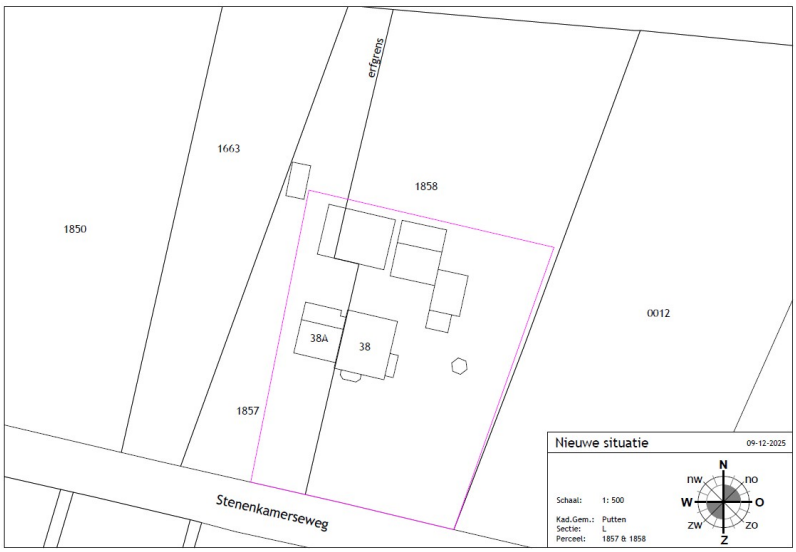
1.2.2 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie behoudt Stenenkamerseweg 38a een eigen woonbestemming. In het verleden vergunde oude inwoonsituaties kunnen met compensatie voor een woonrecht (300 m²) worden ingepast als kleine woning. Daarnaast krijgt Stenenkamerseweg 38a in totaal 55 m² aan bijgebouwen. Als in de toekomst deze bijgebouwen worden vernieuwd moet sloopcompensatie plaatsvinden.

In de nieuwe situatie zijn alleen bijgebouwen aanwezig die vergund zijn, aanwezig zijn sinds minimaal 1992 en een klein gedeelte van de bijgebouwen is gecompenseerd met sloopmeters.



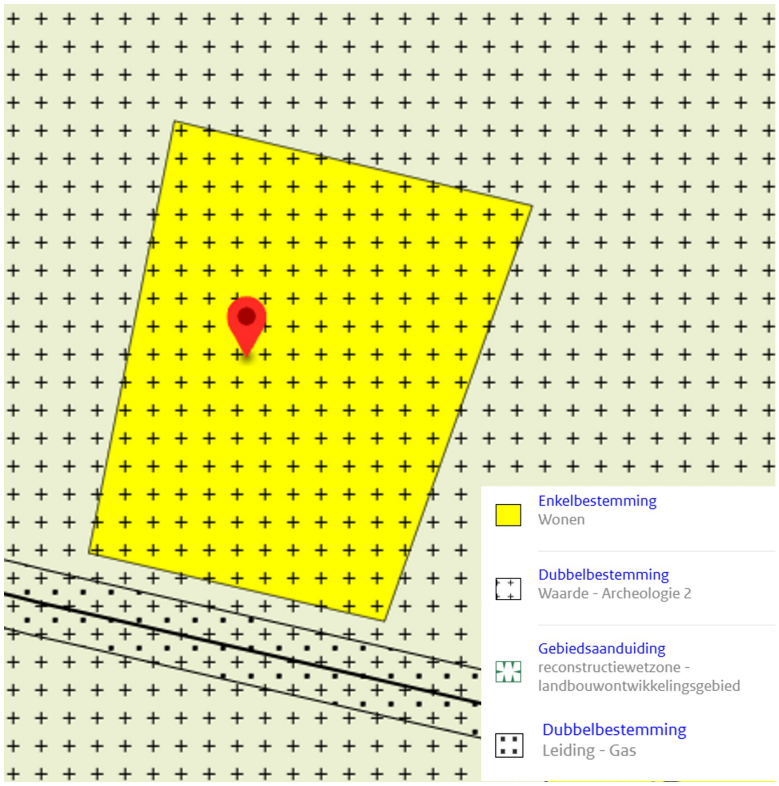
Figuur 2. Bijgebouwen Stenenkamerseweg 38a



Figuur 3. Toekomstige situatie Stenenkamerseweg 38a

1.2.3 Strijdigheden planologische regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'. Ter plaatse van de ontwikkeling geldt de Enkelbestemming 'Wonen' en ter plaatse van de bijgebouwen geldt de Enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.



Figuur 4. Geldend planologisch regime ontwikkeling

Ruimtelijkeplannen.nl

Verzelfstandigen inwoningssituatie

Op grond van de enkelbestemming 'Wonen' is per bestemmingsvlak één woning toegestaan. Dit betekent dat het toekennen van een zelfstandige woonbestemming voor nr. 38a, waardoor er binnen dit bestemmingsplan 2 woningen komen te liggen, in strijd is met het planologische regime.

Voorzover betrekking hebbend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' mag een functiewijziging niet leiden tot beperkingen in milieuhygiënische zin van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.

In artikel 34.31 van het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omschakeling van inwoning naar twee woningen (kleine woning). Als voorwaarde is opgenomen dat voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid. Dit betreft de beleidsregels met betrekking tot functieverandering zoals opgenomen in het “functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, lokale uitwerking gemeente Putten” vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 2017, dan wel, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, de wijziging hiervan. Deze beleidsregel wordt toegelicht in paragraaf 2.4.2.

Bijgebouwen bij kleine woning

Algemeen is het uitgangspunt dat kleine woningen geen eigen bijgebouwen mogen hebben. In het functieveranderingsbeleid staat dat het mogelijk is om bij kleine woningen bijgebouwen te plaatsen als er sloopmeters worden ingezet. Het gaat hier echter niet om het plaatsen van bijgebouwen, het zijn bestaande bijgebouwen. Bij vervangende nieuwbouw moeten sloopmeters worden ingezet. De toetsing aan deze voorwaarden vindt plaats in paragraaf 2.4.

Legalisatie van carport

Illegaal gebouwde carport gelegaliseerd door gedeeltelijke sloop bestaande bebouwing en aankoop van sloopmeters.

2 Beleidskader

2.1 Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

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

2.2 Provincie

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is op 2 januari 2024 in werking getreden. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de omgevingsvisie. Op 25 april 2025 zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd in de verordening. De omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. In het hoofdstuk Ruimte van deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie.

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

2.3 Waterschap

De waterschapsverordening van Waterschap Vallei en Veluwe, welke in werking is getreden op 1 januari 2024, bevat regels over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor het watersysteem binnen het waterschapsgebied. De waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de keur van Waterschap Vallei en Veluwe en de daarbij horende algemene regels. Bovendien bevat het regels over lozingen, die voorheen op rijksniveau waren geregeld. Uit de waterschapsverordening blijkt dat er geen relevante regels van toepassing zijn op de gronden binnen het plangebied. Er kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de waterschapsregels.

2.4 Gemeente

2.4.1 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. Bovendien erkent de visie de noodzaak van nieuwe of aangepaste woonvormen (waarbij ruimtelijke kwaliteit en dorpsidentiteit leidend zijn).

Met deze ontwikkeling wordt een bestaande woning planologisch mogelijk gemaakt. Doordat dit plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume is de ambitie 'vitaal buitengebied' niet in het geding. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van Putten.

Conclusie

Het initiatief is niet strijdig met het de omgevingsvisie.

2.4.2 Bestemmingsplan en functieveranderingsbeleid

Bestemmingsplan Veegplan Westelijk buitengebied

In artikel 34.31 van het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omschakeling van inwoning naar twee woningen (kleine woning). Als voorwaarde is opgenomen dat voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid. Dit betreft de beleidsregels met betrekking tot functieverandering zoals opgenomen in het “functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, lokale uitwerking gemeente Putten” vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 2017, dan wel, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, de wijziging hiervan.

In Putten hanteren we hierbij het uitgangspunt dat vergunde inwoonsituaties uit het verleden de functie 'kleine woning' kunnen krijgen, met compensatie voor een woonrecht (300 m^2 sloopmeters).

Afwegingskader Functieveranderingsbeleid regio Foodvalley, regio Amersfoort

In dit afwegingskader functieveranderingsbeleid is vastgelegd hoe de deelnemende gemeenten om willen gaan met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze (gedeeltelijk) te beëindigen. Het wijzigen van de agrarische functie in een andere functie, zoals een woon- of werkfunctie, is de daadwerkelijke functieverandering. Dit leidt op verschillende manieren tot kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Door de sloopverplichting van overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw voor nieuwe woon- of werkfuncties, en natuurontwikkeling of landschapsverbetering in de wijdere omgeving.

De gemeente Putten heeft lokale aanpassingen in dit beleid doorgevoerd. Het beleid is ondermeer aangevuld voor legalisatie van inwoonsituaties. Met de compensatie van sloopmeters kunnen strijdigheden als dubbele bewoning, meer m^2 aan bijgebouwen en grotere woninginhoud (m^3) worden gelegaliseerd. In Putten hanteren we hierbij het uitgangspunt dat vergunde inwoonsituaties uit het verleden de functie 'kleine woning' kunnen krijgen, met compensatie voor een woonrecht (300 m^2 sloopmeters). Illegale inwoonsituaties zijn in principe uitgesloten van deze regeling.

Ter plaatse van de Stenenkamerseweg 38a is sprake van een bestaande inwoonsituatie. Voor het legaliseren zijn 300 m^2 sloopmeters vereist. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat deze zijn aangekocht. In aanvulling hierop wordt er 55 m^2 aan bijgebouwen toegekend aan de woning nr. 38a. Algemeen is het uitgangspunt dat kleine woningen geen eigen bijgebouwen mogen hebben. In het functieveranderingsbeleid staat dat het mogelijk is om bij kleine woningen bijgebouwen te plaatsen als er sloopmeters worden ingezet. Het gaat hier echter niet om het plaatsen van bijgebouwen, het zijn bestaande bijgebouwen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het 'Afwegingskader Functieveranderingsbeleid regio Foodvalley, regio Amersfoort'. De vereiste sloopmeters zijn aangekocht.

3 Aspecten fysieke leefomgeving

3.1 Inleiding

Voor de wijziging van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfal') moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 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?

3.2.2 Onderzoek

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. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. In dit geval is sprake van het toevoegen van 1 woning, waarmee het initiatief niet ladderplichtig is.

Toetsing

Het thema Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

3.3 Water

3.3.1 Wettelijk kader

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 ontplooien 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 (industrieel) 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.

3.3.2 Onderzoek

De initiatiefnemer heeft Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Het waterschap vraagt om in het plan met de volgende drie aandachtspunten rekening te houden.

1. 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.

2. 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.

3. 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 om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hiermee verder helpen.

Zie de ingevulde Watertoets.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling vinden er geen fysieke werkzaamheden plaats aan het hoofdgebouw. Wel worden er een aantal bijgebouwen gesloopt. Hiervoor wordt niks teruggebouwd, waartoe er sprake is van een afname van het verharde oppervlakte. Het thema water vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

3.4 Ecologie

3.4.1 Wettelijk kader

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.

3.4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van deze ontwikkeling heeft de benodigde sloop reeds plaatsgevonden.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 3 kilometer afstand van het projectgebied. Directe effecten op Natura2000-gebied zijn daarom uitgesloten. Indirecte effecten, als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase zijn eveneens uitgesloten, gelet op de beperkte werkzaamheden voor de sloop en de afstand tot stikstofgevoelige habitats.

Houtopstanden

In het kader van deze ontwikkeling worden er geen houtopstanden geveld.

Toetsing

Het thema natuur vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

3.5 Bodem

3.5.1 Wettelijk kader

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.

3.5.2 Onderzoek

Niet in alle gevallen moet bij een omgevingsvergunning een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Uit de beschikbare informatie blijkt dat een vrijstelling voor bodemonderzoek aan de orde is aangezien:

- er geen bodemroerende activiteiten plaatsvinden. In het kader van de ontwikkeling vinden geen bodemroerende activiteiten plaats;
- er geen sprake is van een wijziging naar een gevoeligere functie. Op dit moment is reeds sprake van een bodemgevoelige functie.

Toetsing

Het thema bodem vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

3.6.1 Wettelijk kader

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 3 geldt een onderzoeksplicht bij een bouwwerk dat zonder werkzaamheden groter is dan 500 m^2 en dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd.

3.6.2 Onderzoek

In het kader van deze ontwikkeling vindt geen grondroering plaats dieper dan 40 cm. Hiertoe zijn er geen belemmeringen op het gebied van archeologie. Aangezien er aan de buitenzijde van het pand geen aanpassingen plaatsvinden, zijn er eveneens geen nadelige effecten op het gebied van cultuurhistorie.

Toetsing

Het thema archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

3.7 Geluid

3.7.1 Wettelijk 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.

3.7.2 Onderzoek

Industrie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een industrieterrein, zie ook paragraaf 3.10.

Wegverkeer

De woning bevindt zich langs de Stenenkamerseweg. Het plan betreft uitsluitend een legalisering van de bestaande situatie. Gevels/bouwvlakken worden niet gewijzigd, waardoor deze niet dichter bij geluidsbronnen komen te liggen. Zodoende is er geen geluidsonderzoek nodig.

Toetsing

Het thema geluid vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

3.8 Externe veiligheid

3.8.1 Wettelijk kader

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.

3.8.2 Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risico-contour. Wel is het plangebied gelegen binnen een brand aandachtsgebied van de nabijgelegen leiding van Gasunie (Stenenkamerseweg). In een aandachtsgebied heeft de overheid extra aandacht voor de veiligheid van personen. De overheid bepaalt wat er binnen het gebied mogelijk is (wonen, verblijven en/of werken) en of er aanvullende maatregelen nodig zijn om het gebied veilig in te richten. Ook wordt gekeken of extra maatregelen nodig zijn om de gevolgen van een ongeval te kunnen bestrijden.



Figuur 5. Ligging plangebied ten opzichte van aandachtsgebieden

Atlas Leefomgeving

De Veiligheidsregio is in het kader van de ontwikkeling om advies gevraagd.

Er is sprake van een beperkte toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Uit het advies van de Veiligheidsregio blijkt dat de risico's aanvaardbaar kunnen worden geacht, mits aandacht wordt besteed aan vluchtmogelijkheden, zelfredzaamheid, risicocommunicatie en afstemming met de leidingbeheerder. Binnen het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om van de risicobron af te vluchten en aan te sluiten op de aanwezige infrastructuur. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een vluchtmogelijkheid, waar bewoners zichzelf richting het open veld in veiligheid kunnen brengen. Om de zelfredzaamheid te vergroten worden toekomstige bewoners geïnformeerd over de aanwezigheid van de aardgasleiding en het handelen bij een eventuele calamiteit.

Brandveiligheidseisen bij woningsplitsing

Bij woningsplitsing is brandveiligheid cruciaal en gereguleerd via het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Woningen moeten zo worden gesplitst dat brand niet snel overslaat. Scheidingsconstructies (wanden en vloeren) tussen de woningen en naar vluchtwegen moeten brandvertragend werken. Daarnaast gelden er bijvoorbeeld eisen rondom vluchtroutes. In dit kader wordt er een technische bouwvergunning aangevraagd.

Toetsing

Het thema omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

3.9 Luchtkwaliteit

3.9.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). Als een plan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

3.9.2 Onderzoek

In de bestaande situatie is reeds sprake van inwoning. Er vindt daarom geen toename van verkeersgeneratie plaats. Er treedt daarmee ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit op. Dit betekent dat er geen nader onderzoek vereist is.

Toetsing

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

3.10 Bedrijven en milieuzonering

3.10.1 Wettelijk kader

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'.

3.10.2 Onderzoek

Het projectgebied bevindt zich in het buitengebied van Putten, een gebied dat kan worden aangemerkt als een gemengd gebied met wonen. In dergelijke gebieden is sprake van een menging van milieugevoelige (wonen) en beperkte milieubelastende functies (bedrijvigheid). De bestaande woning wordt gelegaliseerd.

Milieuzonering

Inpassing woning in de woonomgeving

In de huidige situatie is er reeds een woonbestemming aanwezig op de betreffende locatie. Een woonbestemming is niet hinderlijk ten opzichte van omliggende functies.

Effecten omliggende functies op ontwikkeling

De dichtstbijzijnde milieuhinderlijke functie ligt op voldoende afstand. Deze functies zullen geen nadelig effect hebben op voorliggende ontwikkeling.

Toetsing

In het kader van bedrijven- en milieuzonering is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3.11 Verkeer en parkeren

3.11.1 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. Voor woonfuncties is de autoparkeernorm gebaseerd op het daadwerkelijke autobezit in Putten en niet op de CROW-parkeerkencijfers. De parkeernormen zijn gerelateerd aan het gebruiksvloeroppervlak van de woning (m^2 gbo). Een parkeernorm is opgebouwd uit een gebruikers- en een bezoekersdeel, die tezamen de parkeernorm vormen. In een aantal gevallen (sociale gevallen of bijzondere woonfuncties) zijn afwijkende parkeernormen geformuleerd.

3.11.2 Onderzoek

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Buitengebied Putten'. Voor Stenenkamerseweg 38a is sprake van een grondgebonden woning van minder dan 75 m^2. Dit betekent dat er een parkeernorm van 1,5 +0,2 = 1,7 (2) geldt. Voor Stenenkamerseweg 38 is sprake van een woning van 100 tot 125 m^2, waarvoor een parkeernorm van 1,9 + 0,2 = 2,1 (3) geldt. In totaal zijn er dus 5 parkeerplaatsen vereist. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

In de huidige situatie is reeds sprake van inwoning. Dit betekent dat er geen toename is van verkeersgeneratie.

Toetsing

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

3.12 Kabels en leidingen

Ten zuiden van het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen voor de aanwezige gasleiding. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zullen geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

3.13 Mer-beoordeling

3.13.1 Wettelijk kader

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.

3.13.2 Onderzoek

Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen een mer-beoordelingsplicht. Eén van de categorieën die hieronder valt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit J11). Of een ontwikkeling onder deze categorie valt, wordt bepaald aan de hand van de aard, omvang en ruimtelijke impact van het project.

In het onderhavige geval betreft het een kleinschalige functiewijziging binnen een bestaand pand. Er is geen sprake van grootschalige nieuwbouw, functiemenging op grote schaal of significante uitbreiding van stedelijke functies. De ontwikkeling blijft binnen de bestaande gebouwcontouren.

Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 van deze motivering diverse milieuaspecten (zoals geluid, verkeer, erfgoed en energie) zorgvuldig afgewogen. Uit deze afweging blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten die aanleiding geven tot het uitvoeren van een mer-beoordeling. De aard en schaal van het initiatief rechtvaardigen het oordeel dat geen sprake is van een mer-beoordelingsplichtig project.

3.14 Afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Deze ontwikkeling ziet op het planologisch inpassen van een kleine woning ter plaatse van de Stenenkamerseweg 38/38a.

In de voorgaande hoofdstukken is het plan getoetst aan relevante beleidskaders en zijn de uitgevoerde onderzoeken toegelicht. Daarnaast is het plan beoordeeld aan de hand van de toetsingsregels zoals opgenomen in het Bkl. Voor het overige blijkt uit de onderzoeken en de onderbouwing dat op de aspecten voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in wet- en regelgeving. Op basis van deze resultaten kan de conclusie worden getrokken dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie.

4 Opzet en systematiek van het Omgevingsplan

4.1 Inleiding

De opzet van de regels in het gemeentebrede omgevingsplan van Putten is op dit moment nog in ontwikkeling. Dat betekent dat het lastig kan zijn om het omgevingsplan te wijzigen, specifiek voor een ontwikkeling. Dat zou immers betekenen dat voor die ontwikkeling keuzes moeten worden gemaakt over de opzet van het omgevingsplan, die dan direct voor het hele omgevingsplan zouden gelden. Dit belast de ontwikkeling en daarmee de voortgang van zo'n project. Tegelijkertijd kan het leiden tot ongewenste 'ad hoc' keuzes waarvan de gevolgen niet worden overzien. Om te voorkomen dat een ontwikkeling alleen langs de weg van een integrale wijziging van het omgevingsplan gerealiseerd kan worden is het mogelijk om, tijdens de transitieperiode, ontwikkelingen mogelijk te maken via een (tijdelijk) apart hoofdstuk in het omgevingsplan. Omdat in de gemeente Putten nog veel keuzes over het gemeentedekkende omgevingsplan in ontwikkeling zijn, is voor de ontwikkeling van Stenenkamerseweg 38a gebruik gemaakt van hoofdstuk 21 van het omgevingsplan.

Via een wijzigingsbesluit in het nieuwe deel van het omgevingsplan worden in het aparte hoofdstuk 21 regels gesteld waarmee, in afwijking van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden worden geboden voor de betreffende woning. Ook kunnen bouw- en gebruiksmogelijkheden die op grond van regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn toegestaan, aan nadere regels worden onderworpen of zelfs geheel verboden worden verklaard. Dat geldt ook voor aanlegmogelijkheden. Uit de voorrangsregel blijkt heel duidelijk welk deel van de onderliggende bestemmingsplannen nog van toepassing blijft.

4.2 Door te voeren wijzigingen

4.2.1 Toelichting

Om het voorliggende initiatief mogelijk te maken is aanpassing van het omgevingsplan noodzakelijk. Een deel van het ruimtelijke plan (bestemmingsplan) dat deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan wordt gedeeltelijk aangevuld. Het wijzigingsbesluit omvat:

a. regels in hoofdstuk 21;
b. toevoegingen van werkingsgebieden/gebiedsaanwijzingen/ activiteitlocaties;
c. een aanvulling van de algemene toelichting, namelijk het aparte hoofdstuk 21 wordt toegelicht.

4.2.2 Regels naar aanleiding van bestemmingsplan Veegplan Westelijk Buitengebied

In het kader van de ontwikkeling aan de Stenenkamerseweg 38a wordt de bestaande regeling uit het tijdelijke deel van het Omgevingsplan als volgt aangevuld:

- Er wordt een gebied opgenomen met de aanduiding Kleine woning Stenenkamerseweg 38a waar een kleine woning is toegestaan.
- Er wordt een regel opgenomen bij de kleine woning op het perceel Stenenkamerseweg 38a waar geldt dat de woning aaneen gebouwd dient te zijn met de woning op het adres Stenenkamerseweg 38.
- De totale inhoud van de beide woningen mag niet groter zijn dan 660 m^3. 660 m^3 is de standaard inhoudsmaat voor een vrijstaande woning.
- Bijgebouwen zijn aangeduid welke gebruikt mogen worden voor woning Stenenkamerseweg 38a. Als de bijgebouwen behorende tot Stenenkamerseweg 38a worden vernieuwd is sloopcompensatie conform het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied vereist. Hiertoe is ook een regel opgenomen.
- Uit de tevens opgenomen van toepassingsverklaring en/of buiten toepassing verklaring blijkt hoe de regels uit dit wijzigingsbesluit zich verhouden tot de regels van het onderliggende bestemmingsplan Veegplan Westelijk Buitengebied.

4.3 Digitale aspecten

Om het omgevingsplan raadpleegbaar te maken in het DSO-LV zijn de standaarden STOP en TPOD van belang. Het omgevingsplan dient te voldoen aan deze nieuwe digitale standaarden. Er zijn veel mogelijkheden om de regels te annoteren:

- minimale wettelijk vereisten: het annoteren van een werkingsgebied aan een regel. Hiervoor geldt als uitgangspunt dat de noemer van het werkingsgebied begint met H21. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van gebiedsaanwijzingen;
- aanvullend: vergunningplicht/melding of verbod annoteren met activiteit (aansluiten bij activiteiten in Bruidsschat).

4.4 Bruidsschat

Met het in werking treden van de Omgevingswet zijn veel rijksregels uit onder meer het Activiteitenbesluit, Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit en Woningwet vervallen. Als deze vervallen regels toch nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen, moeten gemeenten deze opnemen in het omgevingsplan. Totdat gemeenten hierover een besluit hebben genomen, zijn deze regels opgenomen in de Bruidsschat, dit staat in hoofdstuk 1 (begripsbepalingen) en hoofdstuk 22 (inhoudelijke regels) van het tijdelijk omgevingsplan. De regels blijven van kracht tot het moment dat de gemeente deze regels met een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wijzigt of laat vervallen.

Het wijzigingsbesluit voor de Stenenkamerseweg 38a brengt geen wijzigingen aan in de regels uit de bruidsschat.

4.5 Instructieregels Bkl en Provinciale omgevingsverordening

Voor zover een bruidsschatregel die betrekking heeft op de activiteiten die mogelijk gemaakt worden in strijd is met instructieregels uit het Bkl zal de strijdigheid wel moeten worden opgeheven. Voor zover de bestemmingsplanregels dan wel bruidsschatregels strijdig zijn met de instructieregels uit de provinciale verordening zal ook deze strijdigheid moeten worden opgeheven. Dit is niet het geval voor onderhevig project.

4.6 Regels gemeentelijke verordening

Er zijn nog geen regels uit gemeentelijke verordeningen omgezet naar het omgevingsplan (anders dan de regels uit verordeningen die van rechtswege onderdeel zijn van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Dit volgt in het gemeentebrede omgevingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 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 buren bespreekt. In het kader van deze planwijziging heeft er participatie plaatsgevonden (zie Participatie).

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

I Overzicht Documentenbijlagen

Watertoets /join/id/pubdata/gm0273/2026/677daf968ac943728243ca6fb9947189/nld@2026-10-06;09500376

Participatie /join/id/pubdata/gm0273/2026/998b2fa4eac24a22b36814c9a3987b01/nld@2026-10-06;09500376