

Bestemmingsplan **Kerkstraat 61B, Putten**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Kerkstraat 61B, Putten”

Plannaam: Kerkstraat 61B, Putten
IMRO-nummer: NL.IMRO.0273.BPBKKerkstraat61B-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Oktober 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	10
4.1	RIJKSBELEID	10
4.2	PROVINCIAAL BELEID	12
4.3	REGIONAAL BELEID	16
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	GELUID	21
5.2	BODEMKWALITEIT	22
5.3	LUCHTKWALITEIT	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	ECOLOGIE	29
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
5.9	VERKEER EN PARKEREN	33
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	34
5.11	WATER	35
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
6.1	INLEIDING	37
6.2	OPZET VAN DE REGELS	37
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	38
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	42	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH WEGVERKEERSLAWAAI	42
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 3	ASBESTINVENTARISATIE	42
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK	42
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	42
BIJLAGE 6	NADER ONDERZOEK HUISMUSSEN	42
BIJLAGE 7	WATERTOETS	42

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kerkstraat 61B in Putten binnen de gelijknamig gemeente, ligt een bedrijfsperceel (hierna plangebied). De locatie ligt binnen het centrumgebied van de Putten. Op het perceel staat voormalige bedrijfsbebouwing, deze is echter niet meer in gebruik. Voorheen zat hierin een kaashandel. De bedrijfsactiviteiten zijn echter gestopt.

Initiatiefnemer wil ter plaatse van dit perceel een vrijstaande woning realiseren. Hiervoor wordt circa 445m² van de bedrijfsbebouwing gesloopt. De huidige bebouwing wordt in zijn geheel gesloopt. De woning wordt op het achtererf van het perceel gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een passende en duurzame, toekomstbestendige vervolgfunctie voor het plangebied en voorkomt leegstand en daarmee op termijn verpaupering in het centrum van Putten. De gemeente heeft middels een positief principebesluit aangegeven mee te willen werken met de ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Centrum Putten”, dat op 7 april 2011 is vastgesteld door de gemeente Putten. De benodigde bouw-/ gebruiksmogelijkheden voor een reguliere burgerwoning ontbreken. Het plangebied heeft een passende woonbestemming nodig. Om vorenstaande mogelijk te maken op dit perceel dient het bestemmingsplan dan ook te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit een ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 61B binnen het centrum van Putten. Het betreft het kadastrale perceel PTN01 sectie C perceelnummer 2784. In onderstaande afbeelding 1.1 is de ligging, ten opzichte de kern Putten en haar directe omgeving, middels een rode ster en middels rode belijning weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Putten en de directe omgeving (Bron: openstreetmap/ Ruimtelijkeplannen)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Kerkstraat 61B, Putten” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0273.BPBKKerkstraat61B-ON01) en een renvooi;

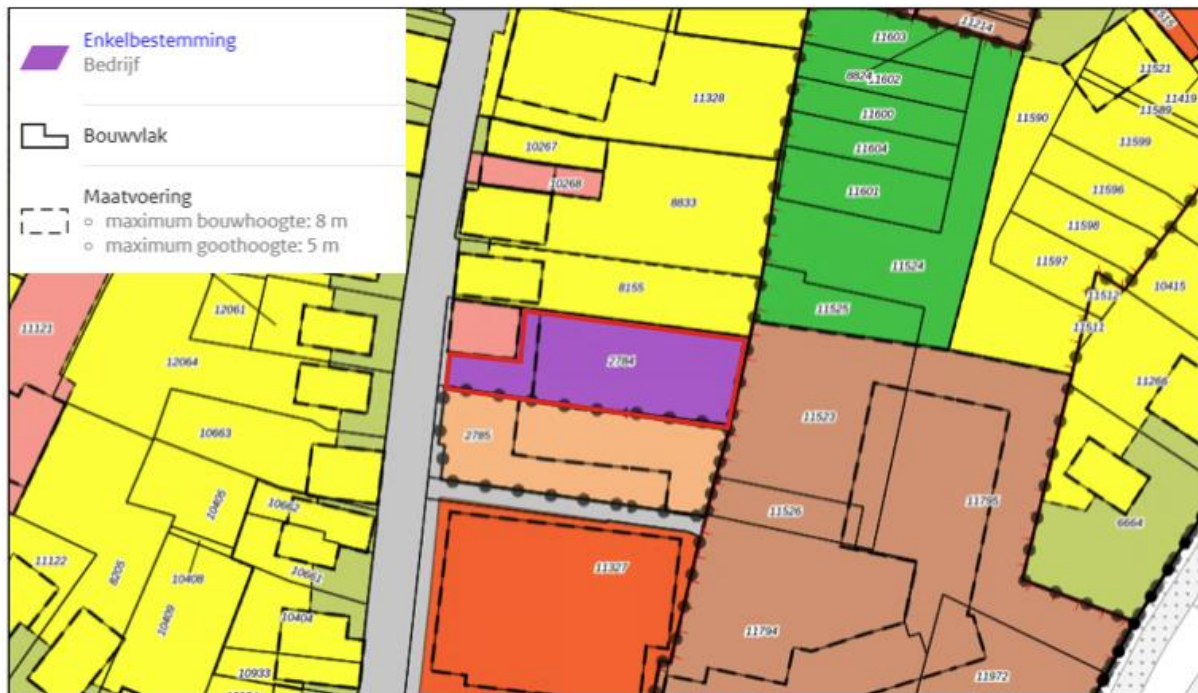
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Putten Centrum". Dit bestemmingsplan is op 7 april 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Putten. Verder geldt ter plaatse het bestemmingsplan "Parkeernormen" (vastgesteld op 5 juli 2018). Het parapluplan geeft aanvulling op het plan "Putten Centrum". Het plan "Parkeernormen" wordt in paragraaf 5.9 (verkeer en parkeren) getoetst. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Putten Centrum" weergegeven, welke voor deze paragraaf van belang is.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven, die in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van de regels zijn aangemerkt als categorie 1, dan wel bestaande bedrijven die in een hogere categorie voorkomen. Op en in de gronden met een bedrijfsbestemming, mogen uitsluitend worden gebouwd: niet voor bewoning bestemde gebouwen, behoudens bestaande. Het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden 100% bedragen. Daarnaast mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven middels de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)"

1.4.2 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Op basis van de huidige regels is het bouwen van een reguliere burgerwoning alsmede het perceel in gebruik nemen voor woondoeleinden immers niet toegestaan. Voor deze ontwikkeling dient het bestemmingsplan dan ook te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 3 volgt de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Putten beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 8 wordt toegewijd aan de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Zoals aangegeven ligt het plangebied aan de Kerkstraat 61B in de kern van Putten. Het gebied ligt in een overloopgebied tussen het centrum van Putten en haar aansluitende en omliggende woonwijken. De functionele structuur rondom het plangebied bestaat uit diverse centrum- en woonfuncties. Aangrenzend liggen diverse voorzieningen en woningen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonbebouwing. Aan de oostzijde ligt een gezondheidscentrum. De zuidzijde grenst aan een zonnestudio, voorbij deze studio ligt een pannenkoeken restaurant. Aan de overkant van de Kerkstraat staan in westelijke richting meerdere woningen.

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een forse omvang aan bedrijfsbebouwing, waarin voorheen een kaashandel zat. De bedrijfsruimte is te bereiken vanuit de Kerkstraat via een oprit tussen de nummers 61 en 63. Het voorerf van het plangebied is een verhard terrein, waar voornamelijk auto's parkeren. Binnen hetzelfde kadastrale perceel ligt eveneens op het voorerf een woonwinkel. Dit deel van het perceel heeft een eigen detailhandel bestemming. Echter ligt dit deel van het perceel niet binnen de scope van dit bestemmingsplan.

De huidige bedrijfsbestemming betreft circa 615m². Het bouwvlak betreft 505 m², waarvan circa 445m² is bebouwd. De bebouwing bestaat uit 3 aaneengeschakelde volumes, die verschillen in hoogte en samen één bedrijfsruimte vormen.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied (rode omlijning) met een luchtfoto weergegeven. Afbeelding 2.2 betreft een straataanzicht van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: P-dok)



Afbeelding 2.2 Huidig straatbeeld van plangebied vanaf de Kerkstraat (Bron: Google maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

De initiatiefnemer wil een woning realiseren binnen de contouren van de huidige bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing wordt in zijn geheel gesloopt. De woning wordt nieuw gebouwd.

Het erf wordt ingedeeld conform de huidige situatie. De bebouwing op het achtererf en de oprit en de tuin aan de voorzijde.

De woning zelf bestaat uit twee bouwlagen boven het maaiveld, het gehele pand is onderkelderd. Aan de voorzijde zit een garagebak in de kelder. Auto's worden middels een parkeerlift binnen de garage gezet. Daarnaast worden twee parkeerplaatsen aangelegd aan de voorzijde van de woning. De voorzijde van het woonerf wordt afgeschermd door een schutting met poort.

De woning wordt energieneutraal gemaakt met ruim voldoende zonnepanelen op het dak. De verwachting is dat de woning energie teruglevert. De woning kent een maximale bouwhoogte van 8 meter, conform de huidige maximale bouwhoogte.

De woning krijgt een garagebak met parkeerlift. Deze garagebak voorziet in de eigen parkeerbehoefte van de woning. Op afbeelding 3.1 is een weergave van de beoogde woning zichtbaar.



Afbeelding 3.1 Hoekaanzicht beoogde woning vanaf de Kerkstraat (Bron: Architectenbureau StrandNL)

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Ook is er geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een leefomgeving die aansluit bij een goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

4.1.2.1 Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan het Barro

Het Barro doet geen uitspraken over het initiatief of over het plangebied. Het initiatief is ook niet strijdig met het Barro. Het Barro vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3.1 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie. Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 of minder woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van één woning. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking wordt niet noodzakelijk geacht.

4.1.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De actualisatie van de Omgevingsvisie en -verordening is op 19 december 2019 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de Gelderse leefomgeving.

Deze hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, waarbij per ambitie de aanpak op hoofdlijnen is beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: ‘de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel’.

4.2.1.2 Uitgangspunten

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare

voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang.

De uitgangspunten voor de Noord-Veluwe (waarbinnen de gemeente Putten valt) zijn apart benoemd. Drie belangrijke opgaven waar de regio voor staat en die van toepassing zijn op onderliggend plan:

1. Economische ontwikkeling is de motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector;
2. Behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water gemeenschappen, steden en dorpen.
3. Ruimte bieden aan ondernemers om een passend aanbod te ontwikkelen op deze opgaven.

Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit ontbreekt logischerwijs niet in de omgevingsvisie. Er wordt door de provincie gestreefd naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Het gaat hierbij om:

- Ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied;
- Initiatiefnemers en gemeenten ondersteunen bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Bij ruimtelijke kwaliteit spelen zaken als architectuur, beeldkwaliteit, stedenbouwkundige in- en aanpassing, identiteit en cultuurhistorie als vanzelf een grote rol.

Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren de gemeenten en provincies in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden de mogelijkheden uit aan de randen van onze steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Voorliggend plan betreft de realisatie van één vrijstaande woning op een voormalig bedrijfsperceel. Het voornemen is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het geheel wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving en de woning wordt (vrijwel) energieneutraal gebouwd. Het plan geeft bovendien een passende invulling aan de ambitie voor het borgen van kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het behoud van vitale steden en dorpen, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Gesteld wordt dan ook dat voorliggend initiatief voldoet aan verschillende beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. Op 21 december 2022 is de laatste actualisatie vastgesteld.

De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

In het plangebied zijn de volgende regels van toepassing:

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

Artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied)

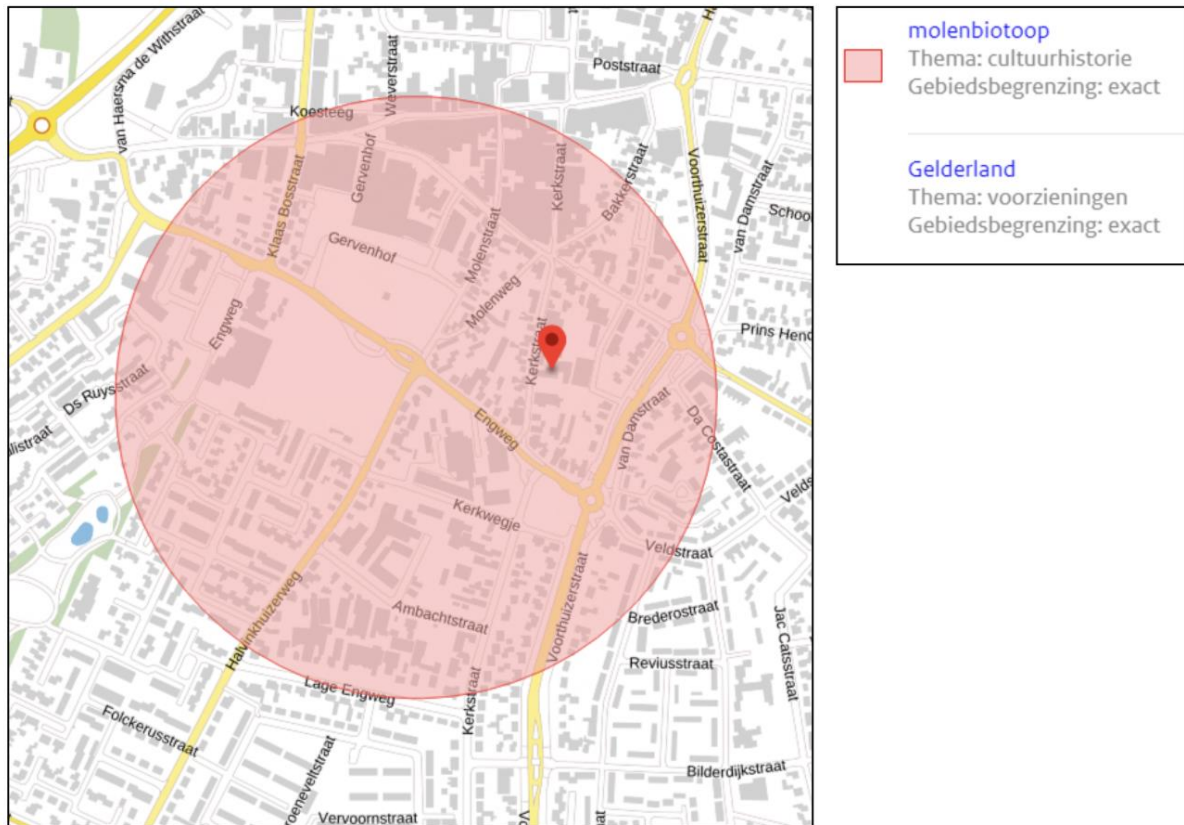
Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Het voorliggende initiatief betreft geen ontwikkeling met het oog op het winnen van fossiele energie. De regel is hiermee niet relevant voor het planvoornemen.

Artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden)

Het is verboden in een Intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Het voorliggende initiatief betreft geen ontwikkeling met het oog op het winnen van fossiele energie. De regel is hiermee niet relevant voor het planvoornemen.

Artikel 2.64 (bescherming windvang molen)

Dit artikel is een instructieregel voor bestemmingsplannen voor gronden binnen een molenbiotop. Hiermee worden geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk gemaakt wanneer de windvang van de molen hierdoor beperkt wordt. Dit gebied is op afbeelding 4.1 weergegeven. Deze regel beschermt de windvang van de molen, in dit geval korenmolen 't Hert aan de Halvinkhuizerweg 1. Om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Provinciale verordening, molenbiotoop (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De biotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. Bij de afweging tot welke hoogte er gebouwd kan worden, mag daarbij rekening gehouden worden met de al aanwezige tussenliggende bebouwing. De biotoopformule wordt dus vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet "te hoog" is.

Deze biotoopformule luidt als volgt:

$$H_x = X/n + c \cdot z \text{ of } X = n(H_x - c \cdot z)$$

Waarin:

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van lengte vlucht + de eventuele hoogte van de stelling)

Wanneer de omgeving van de beschouwde molen voldoet aan de eisen uit de formule is er sprake van een toelaatbare situatie. Om de berekening te kunnen maken is gebruikgemaakt van de volgende basisgegevens voor molen Het Hert:

X = 173 meter

stellinghoogte = 6,80 meter

vlucht = 23,50 meter

z = ($\frac{1}{2}$ x vlucht) + stellinghoogte = 18,55 meter

n = 50

De berekening voor dit plan is dan als volgt: $(173/50 + 0,2 \cdot 18,55)$

Volgend uit de ingevulde berekening blijkt dat de toegestane bouwhoogte 7,27 meter is. Echter kunnen meer aspecten van invloed zijn op de windvang en op de vraag of het initiatief een belemmering vormt. In de directe omgeving van het plangebied staat echter al bebouwing met een nokhoogte van 8 meter. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bebouwing aan de Kerkstraat 63.

En/ of om de bebouwing op het perceel ‘Kerkstraat 84/86’. Zodoende wordt de windvang van de molen al beperkt door de aanwezigheid van bestaande bebouwing. Toevoeging van een woning met een maximum bouwhoogte van 8 meter vormt daarom geen (extra) beperking voor de molen.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsverordening Gelderland’

Op basis van paragraaf 4.2.2.2 wordt geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de relevante regels en voorwaarden die voortvloeien uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het provinciale beleid.

4.3 Regionaal beleid

De gemeente Putten valt binnen de regio Noord Veluwe.

4.3.1 Woondeal regio Noord-Veluwe

4.3.1.1 Algemeen

Alle partners die meedoen in deze Woondeal (gemeenten, corporaties, provincie en Rijk) hebben de ambitie om de opgaven op de woningmarkt het hoofd te bieden. Deze Woondeal wordt echter wel gesloten in een complexe en onzekere tijd; bouwers en ontwikkelaars hebben te kampen met oplopende bouwkosten en capaciteitsproblemen terwijl uitdagingen op het gebied van stikstof, netcapaciteit, water en mobiliteit vragen om het maken van scherpe keuzes. Juist vanwege deze omstandigheden is het zo belangrijk dat we ons samen sterk maken en via langjarig commitment de schouders er onder zetten. Versnelling en verhoging van 1. Binnen de regio Noord-Veluwe bestaan verschillende samenwerkingen op een ander schaalniveau. Zo werken de gemeenten Harderwijk en Ermelo samen met de gemeente Zeewolde aan een gebieds-agenda EHZ en werken de gemeenten Elburg, Nunspeet, Hatterij en Oldebroek samen binnen Kop van de Veluwe (inclusief gemeente Heerde). De Kop van de Veluwe participeert ook binnen verstedelijkingsstrategie van Zwolle (Novex gebied). de bouwproductie vraagt naast regie van Rijk en provincie nauwe samenwerking met gemeenten en denken in kansen en oplossingen. Dit vraagt visie, creativiteit, draagvlak, durf en daadkracht waarbij corporaties de positie hebben van een vanzelfsprekende samenwerkingspartner

4.3.1.2 Woningmarkt in beweging

Onderstaande tabel geeft per gemeente weer welke woningaantallen iedere gemeente bouwt richting 2030 toe. De colleges van B&W dragen -binnen hun mogelijkheden en mits ambtelijke capaciteit geborgd kan worden- zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

	Te realiseren woningen bruto	Betaalbaarheid				Woningen door woning- corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Elburg	764	236	44	243	523	225
Ermelo	1.508	505	126	232	863	238
Harderwijk	5.557	1.386	819	1.590	3.465	1.331
Hattem	1.134	486	88	198	772	534
Nunspeet	1.380	374	32	398	804	250
Oldebroek	994	283	62	168	513	200
Putten	1.403	389	53	585	1.027	381
Totaal	12.740	3.659	1.214	3.414	8.287	3.159
		29%	10%	27%	65%	25%

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Regio Noord-Veluwe

In de gemeente Putten wordt tot 2030 hard gewerkt aan een stevige woningbouwopgave. In totaal moeten er dan 1.403 woningen zijn gerealiseerd. Waarvan 73% in het betaalbare koop- of huursegment.

Met het initiatief wordt voorzien in de realisatie van 1 vrijstaande woning in het duurdere koop-segment. Kwantitatief draagt dit initiatief een steentje bij aan het behalen van de geambieerde woningbouwopgave. Kwalitatief gezien bevordert dit initiatief ook de doorstroming op de woningmarkt. Bewoners die naar deze nieuwe woning verhuizen, stellen zelf weer een andere, meer betaalbare woning vrij.

4.3.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het relevante regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Putten

4.4.1.1 Algemeen

Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is de 'Toekomstvisie Putten' opgesteld. Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad van Putten op 6 februari 2014. Met deze Toekomstvisie legt de gemeenteraad van Putten haar speerpunten voor de komende 10 tot 15 jaar neer. Speerpunten die tot stand zijn gekomen in een proces waarin de discussie met de gemeenschap nadrukkelijk is gezocht. In deze Toekomstvisie is een antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Wat voor samenleving wil Putten in 2030 zijn?
- Wat is dan de kerntaak en -rol van de gemeente Putten?
- Wat is de rol van de bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties binnen de Puttense gemeenschap?

De Toekomstvisie Putten is een samenbundeling van richtinggevende ideeën en visies voor de toekomst van Putten. Met de visie geeft de gemeenteraad het bestuur een richtsnoer om naar te handelen. Dit maakt het mogelijk over 'de waan van de dag' heen te stappen en in te zetten op een koers die Putten ook in de toekomst actueel en urgent houdt voor haar gemeenschap. De toekomstvisie dient daarmee als basis voor de uitvoering van de gemeentelijke (beleids)programma's in de komende 10 tot 15 jaar. De toekomstige samenleving van Putten is gestoeld op thema's die sterk naar voren zijn gekomen in het discussiëren over de toekomst van Putten. Het gaat om de volgende thema's:

- een sociale vitale gemeenschap voor jong en oud;
- een samenleving in een groene en gastvrije omgeving met ruimte voor rust en dynamiek;

- een samenleving om je hele leven in te kunnen wonen;
- een samenleving waarin ruimte is voor creativiteit en innovatie.

4.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie Putten

Het voornemen levert een bijdrage aan de woningbouwbehoefte van Putten. Hiermee wordt invulling gegeven aan het thema ‘een samenleving om je hele leven in te kunnen wonen’. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met de Toekomstvisie Putten.

4.4.2 Structuurvisie Putten 2030

4.4.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Putten heeft op 5 maart 2015 de Structuurvisie Putten 2030 gewijzigd vastgesteld. De Structuurvisie Putten 2030 is opgesteld met de boodschap van de Toekomstvisie Putten als leidraad. Deze is gerelateerd aan actueel beleid ten aanzien van de verschillende beleidsvelden en vervolgens vertaald in een visie op de ruimtelijke ontwikkeling. De inhoud van de structuurvisie is leidend en in principe bindend voor het handelen van de gemeente richting initiatiefnemers, en nieuwe bestemmingsplannen moeten inhoudelijk passen binnen de visie van de structuurvisie.

Wonen - kwantitatief

In de gemeente Putten wordt gebouwd voor de lokale woningbehoefte. Putten hanteert daarbij de ladder van duurzame verstedelijking. Dat wil zeggen dat eerst wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden en vervolgens pas naar uitbreidingsmogelijkheden. Het dorp Putten is de kern waar nieuwe woningbouw plaatsvindt.

Wonen - kwalitatief

In de gemeente Putten is plek voor jong en oud en is het mogelijk om er je hele leven te wonen. Putten richt zich daarbij primair op de behoeften van de eigen bevolking.

4.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Putten 2030

Het voornemen voorziet in het toevoegen van één woning en het wegbestemmen van ene bedrijfsbestemming binnen de bebouwde kom van de dorpskern Putten. De woning is bedoeld voor de lokale woningbehoefte. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de structuurvisie.

4.4.3 Woonvisie Putten 2020-2025 werken aan het Puttense palet

4.4.3.1 Algemeen

Op 28 mei 2020 heeft de gemeente Putten haar visie op wonen vastgelegd voor de komende vijf jaar. Putten wordt gekenmerkt door een hechte, authentieke, zelfstandige en ondernemende gemeenschap waarin het goed wonen is van jong tot oud. De vastgestelde woonopgaven zijn vertaald naar drie ambities:

- Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte;
- Zorgzame en inclusieve wijken;
- Een duurzaam thuis.

De lokale behoefte is onderzocht en in kaart gebracht. De woonbehoefte tussen 2019 en 2025 ligt op totaal op minimaal 700 woningen, waarvan van 240 wordt verwacht dat deze middels inbreiding kunnen worden gerealiseerd. Voor de periode van 2025-2040 ligt de woonbehoefte op nog eens minimaal 840 woningen. Voorliggend planvoornemen voorziet aan het mogelijk maken van de toevoeging van één woning aan de kern Putten. Waarbij er volgens de geformuleerde woning-bouwprognoses er ook ruimte is voor het toevoegen van woningen in het duurdere koopsegment. Bovendien geeft het initiatief invulling aan het in de woonvisie opgenomen principe: inbreiding gaat voor uitbreiding. Tot slot wordt opgemerkt dat het planvoornemen

voorziet in de realisatie van een duurzame woning, waarmee het ook op die wijze invulling geeft aan de ambities zoals die zijn geformuleerd in de woonvisie van de gemeente Putten.

4.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan de woonvisie 2020-2025

Het planvoornemen is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

4.4.4 Inbreidingsnota

4.4.4.1 Algemeen

De gemeente Putten heeft in 2017 de laatste versie van de inbreidingsnota vastgesteld. De inbreidingsnota heeft als doel de potentiële inbreidingslocaties in de gemeente Putten in beeld te brengen. Mede vanuit de Ladder voor Duurzame verstedelijking acht de gemeente het van belang deze locaties in beeld te hebben. Het betreffende plangebied bevindt zich niet op een locatie die al aangewezen is als inbreidingslocatie. Tevens zijn de getallen die in de nota zijn opgenomen achterhaald gezien de snelle ontwikkelingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren. Het kopje ‘spelregels nieuwe ontwikkelingen is relevant en niet achterhaald. Hierin staan regels waar nieuwe inbreidingsprojecten aan moeten voldoen.

4.4.4.2 Spelregels nieuwe ontwikkelingen

Bouwplannen die niet voldoen aan bestemmingsplannen, worden automatisch aangemerkt als een verzoek of wijziging van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat bepaald moet worden of met de nieuwe plannen sprake is van ‘goede ruimtelijke ordening’.

- Ruimtelijke afweging (wat, waar en waarom daar):
 - Planologisch; omdat ruimte in de bebouwde kom schaars is moeten de diverse ruimtelijke relevante belangen op een rij worden gezet en onderling worden afgewogen. Belangen kunnen soms ook tegengesteld zijn. Uit een goede belangenafweging moet duidelijk worden welke functie waar gewenst is en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en waarom juist op die plek;
 - Het bouwplan moet stedenbouwkundig acceptabel zijn. In Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bebouwde kom van Putten’(SRBK) uit 1989 worden daarvoor stedenbouwkundige handvatten gegeven;
- Milieutechnische afweging
 - Natuur en landschap;
 - Milieu (bodemkwaliteit, geluid en dergelijke);
 - Water;
 - Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid
 - Cultuurhistorisch erfgoed
 - Duurzame realisatie
- Financiële afweging:
 - Is het plan financieel haalbaar;
 - Is er een exploitatieplan nodig;
 - Exploitatieovereenkomst
- Volkshuisvestelijke afweging:
 - Het bouwplan moet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
 - Categorisering van de woningen
- Maatschappelijk draagvlak
 - Tijdig informeren belanghebbenden;
 - Verkrijgen acceptatie/draagvlak voor belanghebbende

4.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de inbreidingsnota

In voorliggende toelichting wordt op elke eis nader ingegaan, zo is de ruimtelijke afweging terug te vinden in de hoofdstukken 2 en 3. De milieutechnische afweging staat in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële afweging en in hoofdstuk 4 wordt het beleid behandeld, in dit beleid is de volkshuisvestelijke afweging meegenomen. Het maatschappelijk draagvlak is terug te vinden in hoofdstuk 8. Geconcludeerd wordt dat aan de eisen vanuit de inbreidingsnota wordt voldaan.

4.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan al het relevante beleid van de gemeente Putten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In voorliggend geval wordt een nieuw geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt in het kader van de Wgh. Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Engweg en de Voorthuizenstraat. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tecmap, het onderzoek is toegevoegd aan deze toelichting in bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat: ruim aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan ten aanzien van beide wegen.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen, wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.3 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de meest dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand (circa 2 kilometer) van het plangebied is gelegen.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Hopman en Peters is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van deze onderzoeken worden hierna behandeld. Voor de rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Daarnaast is een asbest inventarisatie uitgevoerd door PJ milieu BV. De inventarisatie is toegevoegd aan bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese verdacht in de zin van de NEN 5740 aangenomen dient te worden.

De licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink en PAK in het bovengrondmonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

5.2.3 Onderzoeksresultaten asbest inventarisatie

PJ Milieu BV concludeert dat in en aan het bedrijfspand asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het bedrijf heeft geen aanwijzingen verkregen dat er overige asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen (zoals bijvoorbeeld funderingen en verborgen ruimten) aanwezig zullen zijn. Een aanvullende asbestinventarisatie acht zij niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd tijdens de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van ‘verborgen’ asbesthoudende materialen.

De asbesthoudende materialen dienen, voor de aanvang van de sloop, door een gecertificeerd bedrijf verwijderd te worden. Materialen ingedeeld in klasse 1 kunnen onder voorwaarden ook worden verwijderd door bedrijven welke niet zijn gecertificeerd. Geadviseerd wordt deze materialen ook door een gecertificeerd bedrijf te laten verwijderen. Uit het rapportage blijkt duidelijk waar de asbesthoudende bouwdelen zich bevinden.

5.2.4 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Asbesthoudende materialen dienen voor aanvang van de sloopwerkzaamheden door een gecertificeerd bedrijf te worden verwijderd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend initiatief heeft betrekking op het toevoegen van één grote vrijstaande woning.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’. Daarnaast gaat voorliggend project uit van de realisatie van één vrijstaande woning. Het aantal te realiseren woningen blijft ruimschoots onder de aangegeven grens van 1.500 woningen zoals opgenomen in het Besluit NIBM. Hiermee kan worden uitgesloten dat de grenswaarde van 3% voor verontreinigende stoffen wordt overschreden.

Met de NIBM-tool op de site van kenniscentrum Infomil is nagegaan wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is.

Voor de ontwikkeling is uitgegaan van een maximale toename van 8,6 verkeersbewegingen per weekdagermaal conform de berekening van de verkeersgeneratie in paragraaf 5.9 van deze onderbouwing. Daarbij is uitgegaan van een worst-case scenario. De aftrek van het aantal verkeersbewegingen van de voorgaande invulling van het perceel (een arbeidsextensief bedrijf met arbeidsextensieve bezoekersfunctie) is immers buiten beschouwing gelaten. Ook is er bij de berekening ervanuit gegaan dat een percentage van 10% van de verkeersbewegingen wordt gemaakt door vrachtverkeer. Gelet op het planvoornemen en gezien de nieuwe functie (wonen), lijkt dit zeer ruim ingeschat. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de berekening met de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO2 in µg/m3	0,01
PM10 in µg/m3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m3	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat ook de maximale verkeersgeneratie behorend bij het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan het verontreinigen van de buitenlucht.

Het gehele project voldoet daarmee aan de luchtkwaliteit eisen die voortvloeien uit de Wet milieubeheer.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

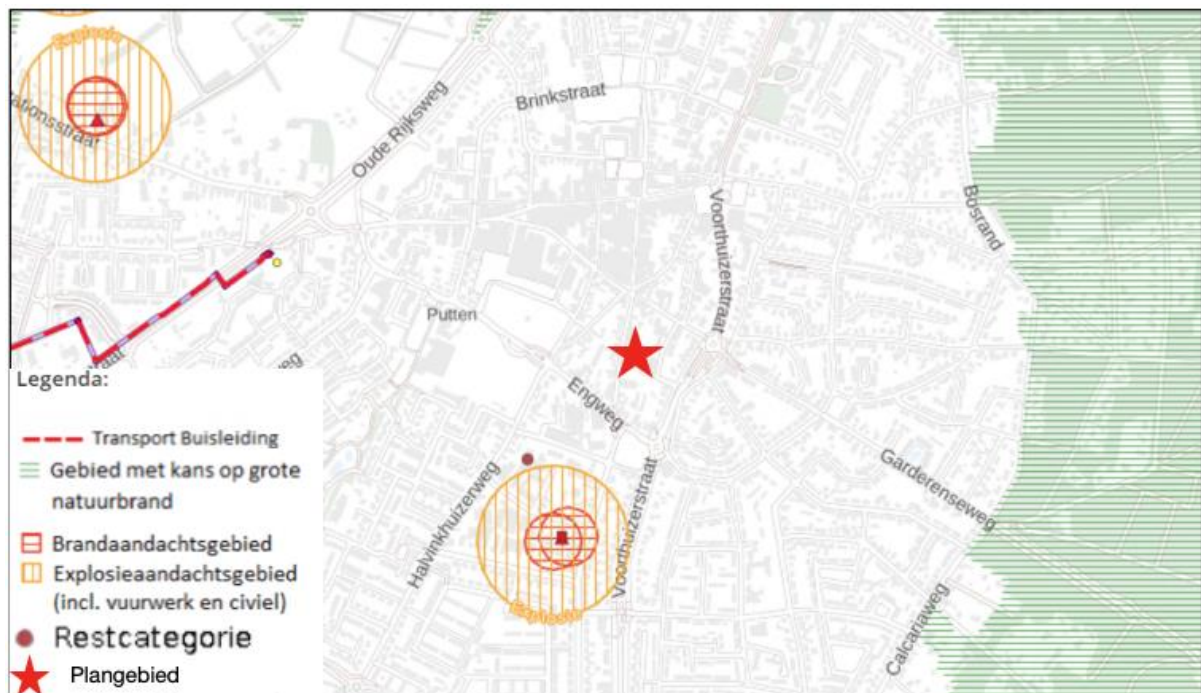
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Samenvattend

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een risicovolle inrichting. Dichtstbijzijnde inrichting betreft het tankstation aan de Ambachtstraat 16 op circa 400 meter ten zuiden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 150 meter.

Het plangebied ligt verder niet nabij een buisleiding, spoorlijn of weg waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Het bestemmingsplan zorgt niet voor een verslechtering voor wat betreft externe veiligheid. Eveneens is er geen sprake van overstromingsrisico t.a.v. het planvoornemen.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen 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 ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een ‘gemengd gebied’. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Rondom het plangebied komen direct naast elkaar verschillende functies voor. Daarom kan in dit geval worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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 bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 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 goede ruimtelijke ontwikkeling. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake. Er is vanuit milieukundig oogpunt geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. Een woning is aangemerkt als een milieugevoelige functie.

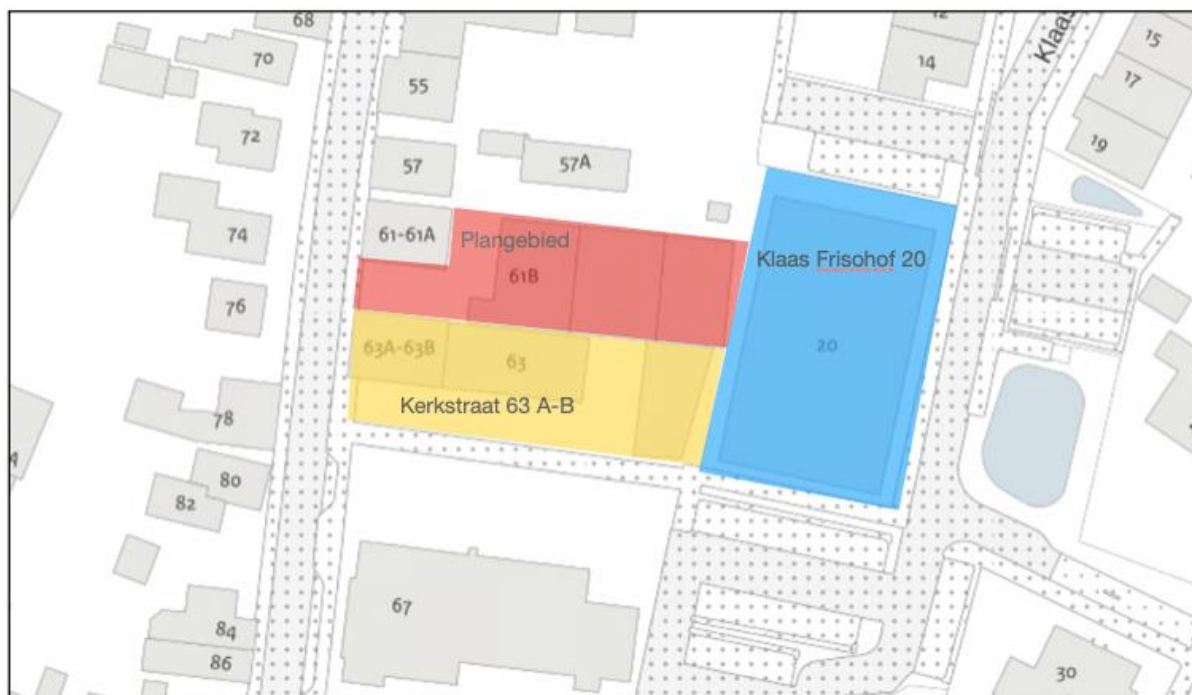
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich locaties waar op basis van het geldende bestemmingsplannen milieubelastende functies zijn toegestaan. Het gaat om maatschappelijke, detailhandel en horecafuncties. Hieronder volgt een overzicht van nabijgelegen milieubelastende functies.

Adres	Functie	Milieu Cat.	Richtafstand (in gemengd gebied)	Afstand tot het plangebied
Kerkstraat 61-61A	Detailhandel	1	0	0
Kerkstraat 63 A-B	Gemengd	2	10	0
Kerkstraat 67	Horeca	2	10	18

Klaas Frisohof 20	Gemengd	2	10	0
Klaas Friso zuidelijk naast nr. 20	Parkeerterrein	2	10	15

Aan de richtafstanden wordt grotendeels voldaan, behalve voor de naastgelegen functies aan de Kerkstraat 63 en de Klaas Friso 20. Voor deze locaties wordt niet aan de richtafstanden voldaan. Voor de overige adressen wordt gesteld dat deze het woon-/ en leefklimaat binnen het plangebied niet negatief beïnvloeden.

Voor beide functies waar niet aan de richtafstand wordt voldaan geldt dat de daadwerkelijke hinder op voorhand uitgesloten kan worden. In afbeelding 5.2 is een kaartweergave van de twee milieubelastende functies.



Afbeelding 5.2 Uitsnede milieuzonering (Bron: Ruimtelijke plannen, bewerkt door bjz.nu)

Kerkstraat 63A-B

Op dit perceel is een zonnestudio gevestigd. Van toepassing is de milieucategorie 2 in gemengd gebied. Gesteld wordt dat de uitoefening van de zonnestudio binnen de bestaande bebouwing weinig tot geen akoestische belasting op haar omgeving zal uitoefenen. De belasting conform de milieucategorie is daarom met name te verwachten met betrekking tot de ontsluiting van dit perceel. Dit omdat de parkeer-/ en verkeersbewegingen geluid tweeweg brengen.

De ontsluiting ligt aan de voorzijde van het perceel. De praktische afstand tussen de ontsluiting en de nieuw te bouwen woning op het voor dit bestemmingsplan meest relevante perceel (Kerkstraat 61B) is groter dan 10 meter. Onder andere de bestaande bebouwing op- en om het perceel (waaronder een gezondheidscentrum gelegen aan de achterzijde van het perceel) maakt het eveneens onwaarschijnlijk dat in de toekomst de ontsluiting aan de achterzijde van het het perceel ‘Kerkstraat 63 A/B’ zal komen te liggen. In de toekomst zal de bedoelde afstand tussen de ontsluiting van het perceel ‘Kerkstraat 63 A/B’ en de nieuw te bouwen woning (Kerkstraat 61B) meer dan 10 meter blijven.

Op voorhand wordt daarom gesteld dat het zeer aannemelijk is dat de belasting van de zonnestudio onder de relevante grenswaarden blijft. Zodoende kan worden beargumenteerd dat de zonnestudio geen belemmering vormt voor het kunnen bestaan van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de beoogd te realiseren

woning op het adres: Kerkstraat 61B. Tegelijkertijd wordt daarmee gesteld dat de nieuwe woning geen belemmering zal vormen voor de bedrijfsvoering van de zonnestudio.

Klaas Frisohof 20

Op het perceel aan de Klaas Frisohof 20 staat een recent ontwikkeld zorgcentrum. Van toepassing is de milieucategorie 2 in gemengd gebied. Dit pand staat met haar rug richting de beoogd te ontwikkelen woning. Daarmee vormt het pand een bouwkundige afscheiding. Gesteld wordt dat die afscheiding enige overlast voorkomt. Daarnaast veroorzaken de praktijkfuncties die binnen het zorgcentrum opereren op zichzelf weinig overlast.

Op voorhand wordt daarom gesteld dat de milieubelastende werking van het zorgcentrum geen belemmering vormt voor het kunnen bestaan van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de beoogd te realiseren woning op het adres: Kerkstraat 61B. Tegelijkertijd wordt daarmee gesteld dat de nieuwe woning geen belemmering zal vormen voor de bedrijfsvoering van de praktijkfuncties binnen het zorgcentrum.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soorten-bescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten als bepaald in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Maar ook overige soorten staan onder bescherming van de wet.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen. Voor de toetsing van het initiatief is een quickscan flora en fauna en nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd door Hopman en Peters. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen, de volledige rapportages zijn respectievelijk opgenomen in bijlage 5 en 6.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied bevindt zich op circa 810 meter afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Veluwe’. Overige stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden bevinden zich op ten minste 5 kilometer afstand. Het initiatief is gezien de geruime afstand niet in strijd met relevante bepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen is een AERIUS berekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet

natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunning plichtig.

5.6.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waarvan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt, is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het ‘nee, tenzij’ - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is een kaartweergave van nabijgelegen GNN gebieden. Het plangebied is aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Gelders natuurnetwerk (Bron: Omgevingsverordening Gelderland - geconsolideerd januari 2023)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN ligt op ruime afstand van het plangebied. Gezien de ligging buiten het GNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Situatie plangebied

Na de uitvoering van de onderzoeken in het kader van een ecologische Quicksan is geconcludeerd dat:

- In het plangebied geen (beschermde) zaadplanten waargenomen of te verwachten zijn;
- De bebouwing in het plangebied geen geschikte verblijfplaats vormt voor beschermde diersoorten;
- In het plangebied geen ‘overige (beschermde) zoogdieren’ te verwachten zijn;
- In het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, daardoor is het voorkomen van (beschermde) vissen uit te sluiten;
- Het plangebied essentiële gebiedskenmerken mist om de aanwezigheid van (beschermde) amfibieën en reptielen te verwachten;
- In het plangebied ook geen (beschermde) ongewervelde diersoorten te verwachten zijn.

Ook voor wat betreft de bescherming van diverse dier- en plantensoorten bestaat er met betrekking tot het initiatief dus geen strijdigheid met het bepaalde in de Wet natuurbescherming.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel dient te allen tijde de zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming) in acht te worden genomen tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden behorend bij het initiatief.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Voor het plan hoeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. De situatie is voorgelegd aan de regioarcheoloog. Voor de planologische procedure stelt hij/zij dat de nieuw te bouwen bebouwing binnen de bestaande bebouwingscontouren wordt gerealiseerd. Ter plaatse van de bestaande bebouwingscontouren is de grond reeds geroerd. Ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning neemt de gemeente ondanks het voorgaande wel als voorwaarde op dat de regioarcheoloog tijdig geïnformeerd wordt over het moment van uitgraven van de bouwput en specifiek van de kelder. Hij dient in de gelegenheid gesteld te worden een archeologische waarneming te doen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied of in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Wel bevinden er cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggende ontwikkeling. Het plangebied is gelegen binnen een zone waarvoor artikel 2.64 (bescherming windvang molens) van de provinciale omgevingsverordening van toepassing is. In paragraaf 4.2.2.2 wordt beargumenteerd waarom het planvoornemen geen hinder vormt voor de windvang van de in de omgeving gelegen korenmolen ‘t Hert.

5.7.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ en ‘cultuurhistorie’ zijn geen belemmeringen te verwachten.

5.8 Besluit Milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 3, plannen);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 4, besluiten);*
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd. In deze paragraaf vindt deze vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op respectievelijk circa 810 meter afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Veluwe’. Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat er zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel kan sprake zijn van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen

onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie. Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 1 woning. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gesteld wordt dat het voornemen niet leidt tot aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van één woning op een binnenstedelijke locatie. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling. Het aantal verkeersbewegingen neemt daarnaast juist af (zie paragraaf 3.2). Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies (zie paragraaf 5.5). Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

5.8.3 Conclusie

Onderhavig plan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen m.e.r.-plicht, geen m.e.r.-beoordelingsplicht en ook is het niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het bestemmingsplan ‘Parkeernormen’ van 5 juli 2018.

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Putten-centrum);
- stedelijke zone: schil centrum;
- functies: koop woning, >150 m²

5.9.2 Parkeren

Met het voorliggend planvoornemen wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt.

Het perceel waarop deze woning wordt gebouwd, ligt volgens de Nota Parkeernormen Putten in het gebied ‘overig Putten’. De geldende parkeernorm bedraagt daarom 2,1 parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling.

In het planvoornemen wordt op het eigen terrein in deze parkeernorm voorzien. Zo wordt er een garagebak geplaatst aan de voorzijde van de kelder. De garagebak is toegankelijk met autolift. In de garagebak is ruimte voor twee parkeerplaatsen. Ook biedt de oprit voor de woning voldoende ruimte om in een eventuele resterende woonbehoefte voor de nieuw te realiseren woning te voorzien.

5.9.3 Verkeer

De te realiseren vrijstaande woning kent op basis van de CROW publicatie een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 mvt per etmaal met zich mee. Hierbij is uitgegaan van weinig stedelijk in een centrum gebied, zoals de Nota Parkeernormen Putten voor deze locatie onderschrijft.

De voormalige kaashandel, met kaasopslag, kent op basis van de CROW-publicatie een maximale verkeersgeneratie van 1,3 per 100 m² BVO. Daarbij is uitgegaan van een arbeidsextensieve bedrijfsfunctie met een extensieve bezoekersfunctie. De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 445 m². Hieraan is dus een maximale verkeersgeneratie van 5,8 mvt per etmaal toe te kennen.

De nieuw te realiseren woning draagt er toe bij dat het aantal verkeersbewegingen dus lichtelijk toenemen met maximaal 2,8 mvt per etmaal. De omliggende wegen kunnen deze extra verkeersbewegingen op een goede manier verwerken. Nader onderzoek of een aanpassing van de infrastructuur is niet nodig.

5.9.4 Conclusie

Het planvoornemen leidt tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kan opgevangen worden door de omliggende infrastructuur.

Parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het eigen terrein in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat omgevingsaspect ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.10 Kabels en leidingen

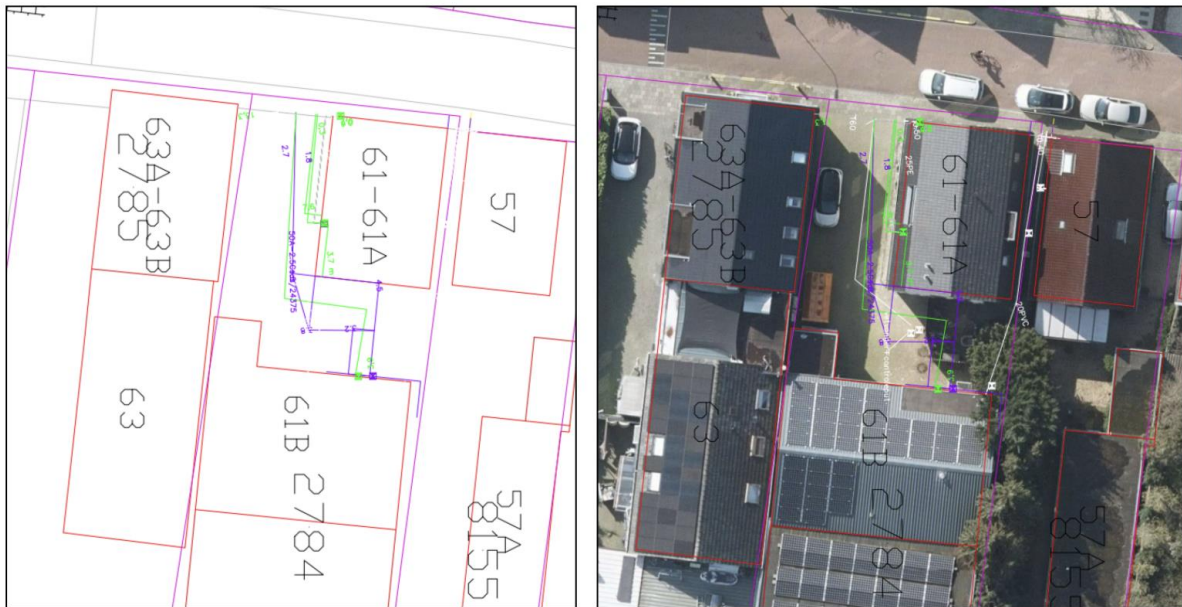
5.10.1 Algemeen

In het kader van de planhaalbaarheid is geïnventariseerd of het plan inpasbaar is in het huidige kabel- en leidingnetwerk van het centrumgebied.

5.10.2 Inventarisatie

Op 11-05 heeft het Kadaster naar aanleiding van een KLIC-melding laten weten dat er binnen het perceel en in de directe omgeving diverse kabels en leidingen aanwezig zijn.

De ligging van de aanwezige kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling echter niet in de weg. De belangen van de netbeheerders zullen door het planvoornemen dus niet worden geschaad. Afbeelding 5.4 geeft het huidige kabel en leiding netwerk weer. Op de afbeelding is zichtbaar dat de aanwezige kabels en leidingen buiten de bestaande bebouwing liggen.



Afbeelding 5.4 KLIC-melding (Bron: Kadaster)

5.10.3 Conclusie

Kabels en leidingen vormen voor dit plan geen hinder.

5.11 Water

5.11.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer wordt gestreefd naar veilige, gezonde, duurzame en veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Om dit (mede) te kunnen borgen, is de watertoets sinds 1 november 2003 verplicht voor alle ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

5.11.2 Watertoets

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het voorliggende initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'Watertoets' is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

5.11.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Het planvoornemen ziet toe op het toevoegen van één woning. Er wordt geen verhard oppervlak toegevoegd ten aanzien van de bestaande situatie. En de bedrijfsbestemming met haar water-vraag vervalt. Ten aanzien van de realisatie van de woning met een ondergrondse autolift- en kelder onderhoudt de initiatiefnemer tijdig contact met het waterschap Vallei en Veluwe. Eventueel benodigde (water-) vergunningen met het oog op de realisatie van het planvoornemen vraagt de initiatiefnemer vervolgens aan.

Verder vraag het waterschap om de onderstaande algemene uitgangspunten na te streven:

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 tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

De keur van het waterschap Vallei en Veluwe stelt dat bij een toename van meer dan 1.500 m² van het verhard oppervlak binnen de bebouwde kom er waterberging ter compensatie gerealiseerd dient te worden. Met de beoogde woning wordt die ondergrens niet overschreden.

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. Het waterschap vraagt om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (artikel 5)*
Bestaande maten worden geborgen in dit artikel. Daarnaast zijn archeologische voorwaarden gesteld.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel staan aanvullingen op strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden gevallen aangeduid, wanneer mag worden afgeweken van het bestemmingsplan.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden gevallen aangeduid, wanneer men het bestemmingsplan mag wijzigen.
- *Aanvullende werking bouwverordening (Artikel 9)*
Dit artikel stelt de bouwverordening buiten toepassing voor dit bestemmingsplan. Behalve voor enkele specifieke gevallen. Daarnaast worden de parkeernormen uit de parkeernota geborgen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3)

In de bestemming ‘Wonen’ is in overleg met de gemeente aangesloten de bestemming ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan ‘Putten Centrum’. Op de gronden mag men wonen in woningen, met daarbij beroepen aan huis. Voor de bouwregels is afgeweken van de norm. Deze regels zijn zo aangepast dat deze aansluiten op de afmetingen van de beoogde woning met afwijkende formaten. Zo is de goothoogte eruit gelaten zodat het platte dak past.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is planschade overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt daarom gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Asbestinventarisatie

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Nader onderzoek huismussen

Bijlage 7 Watertoets