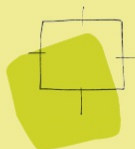


bestemmingsplan
Bilderdijkstraat - Gebied school
De Akker
ontwerp



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Bilderdijkstraat - Gebied school De Akker

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Visie Bilderdijkstraat e.o.	11
2.3 Stedenbouwkundig plan	12
2.4 Juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige opzet	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal/regionaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	23
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.2 Archeologie	24
4.3 Bodem	24
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Flora en fauna	26
4.6 Geluid	26
4.7 Bedrijven en milieuzonering	27
4.8 Luchtkwaliteit	28
4.9 Parkeren	28
4.10 Waterparagraaf	29
4.11 Kabels en leidingen	30
4.12 Milieueffectrapportage	30
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	33
5.1 Algemene juridische opzet	33
5.2 Bestemmingsregels	33
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeenteraad heeft op 1 november 2018 de stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat e.o. vastgesteld. Aanleiding hiervoor was het vrijkomen van verschillende terreinen, de mogelijke vernieuwing/uitbreiding van de Aldi-supermarkt en verschillende initiatieven die in het gebied spelen. Behalve de mogelijke verhuizing van enkele (onderwijs) voorzieningen gaat het hierbij ook over de eventuele huur of nieuwbouw van kerkgenootschap de Rafaël Gemeente, die nu bijeenkomt in het Denksportcentrum.

Inmiddels heeft verdere uitwerking plaatsgevonden van de noordkant van de Bilderdijkstraat. Op enkele onderdelen wijkt dit af van de vastgestelde visie vanwege nieuwe ontwikkelingen en inzichten. In hoofdstuk 2 wordt dit nader toegelicht.

Het doel van dit bestemmingsplan is woningbouw en de herontwikkeling van de school mogelijk te maken. Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan moet voldoende flexibiliteit bieden voor toekomstige woningbouw en de schoollocatie en voldoende rechtszekerheid bieden aan de bestaande bewoners en gebruikers van het (omliggende) gebied.

1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied

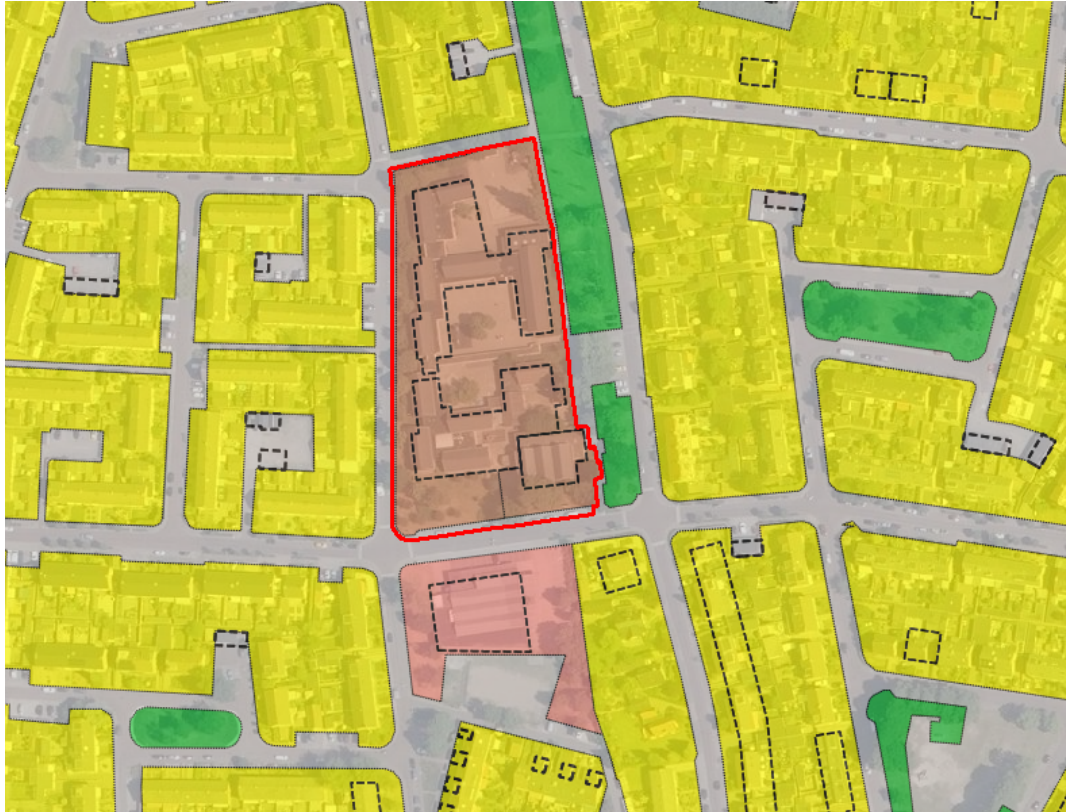
De locatie ligt in het zuid-oostelijke kwadrant van Putten, het gebied tussen de Voorthuizerstraat en de Garderenseweg. Het plangebied bestaat uit de terreinen aan de noordzijde van Bilderdijkstraat, gelegen tussen P.C. Hooftstraat en Jacob Catsstraat, zie onderstaande afbeelding.



Ligging plangebied (rode belijning)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Noord en Zuidoost', welke op 4 oktober 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Waarde - Archeologie - hoge verwachting'. Hieronder is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Geldend bestemmingsplan met ligging plangebied (rode belijning)

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- de toelichting: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
- de planregels: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;
- een verbeelding: met daarop aangegeven de bestemmingen van alle gronden.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 Beleidskader is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden beschreven;
- in hoofdstuk 5 Juridische aspecten worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid, heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid behandelt ten slotte de maatschappelijke

uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Ligging van het plangebied

De locatie ligt in het zuid-oostelijke kwadrant van Putten, het gebied tussen de Voorthuizerstraat en de Garderenseweg. De woonwijk dateert uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. Het stratenplan van de wijk is royaal van opzet, mede dankzij meerdere groene pleinen. De straatprofielen zijn eenvoudig gedetailleerd met trottoirs en rijstroken maar ruim van maatvoering. De bebouwing is standaard en bestaat uit rijen, tweekappers en een incidentele vrijstaande woning van twee lagen met een kap. Het plangebied ligt midden in de wijk - een logische plek voor een scholenlocatie - en bestaat uit de terreinen aan de noord- en zuidkant van Bilderdijkstraat, gelegen tussen P.C. Hooftstraat en Jacob Catsstraat. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gedeelte aan de noordzijde van de Bilderdijkstraat.

2.2 Visie Bilderdijkstraat e.o.

De gemeenteraad heeft op 1 november 2018 de stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat e.o. vastgesteld.

Op basis van modellenstudies en bewoners- en belanghebbendenavonden is gekozen voor een ontwikkelingsrichting waarbij de onderwijsfuncties, de Stichting Denksport Putten en eventuele buurtvoorzieningen een nieuwe plek krijgen aan de Bilderdijkstraat. Hier dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het halen en brengen van de kinderen. Ten noorden van de schoollocatie komt hierdoor een locatie vrij voor maximaal 26 woningen. Parkeren dient binnen de locatie te worden opgelost, aan de binnenzijde van het bouwblok en/of tussen de woningen.

Aan de zuidzijde van de Bilderdijkstraat is ruimte voor een nieuwe ALDI. De omvang van het gebouw hangt samen met de benodigde parkeercapaciteit (6,2 pp per 100 m²). Op deze locatie is het tevens van belang dat langs de P.C. Hooftstraat een groene buffer blijft om het gebouw af te schermen van de bestaande woningen. Dat geldt ook voor de woningen ten zuiden van deze locatie.

Voor het noordelijke deel is gekozen voor een verkaveling waarbij geparkeerd kan worden op het binnenterrein en ook haaks op de toegang van dit binnenterrein. Aan de zijde van de P.C. Hooftstraat liggen twee woningblokken van circa 6 en 4 woningen. Deze liggen gestaffeld, in dezelfde richting als nu de school staat. De toerit van het achterterrein is zo gesitueerd dat de inrit op een zijtuin uitkomt en de huidige bewoners geen overlast hebben van inschijnende koplampen. Aan de zijde van de groenstrook liggen drie woningblokjes van circa 4 tot 5 rijwoningen. Aan de noordzijde is ruimte voor twee tweekappers (4 woningen in totaal). In totaal is er dan ruimte voor 23-26 woningen, afhankelijk van de beukmaat en de preciese lengte van de blokken.

In het achtergebied en in de parkeerkoffer is ruimte voor 52 parkeerplaatsen. Voor de woningen zijn 23/26 * 1,9 pp = 43,7/49,5 pp nodig. Er is hier dus een overschot van 2-8 pp. Deze kunnen deels worden gebruikt door leerkrachten overdag. Tevens kan hiermee de parkeerdruk worden verlicht doordat omwonenden kunnen parkeren in de parkeerkoffer haaks op de P.C. Hooftstraat. De haakse parkeerplekken langs de Jacob Catstraat zijn hierin nog niet meegenomen. Deze kunnen ook worden gebruikt door personeel of bezoekers van het schoolgebouw, eveneens als de langs-parkeerplaatsen langs de Bilderdijkstraat.



Visie Bilderdijkstraat e.o.

2.3 Stedenbouwkundig plan

De uitgangspunten voor het gebied zijn vergeleken met 2018 op een aantal onderdelen gewijzigd en nader ingevuld. Er is nu meer concreet gekeken naar welk type woningen behoefte is. Uit onderzoek blijkt dat er met name veel behoefte is aan kleine sociale huurwoningen. Deze worden gerealiseerd door de Woningstichting Putten en hebben een huurprijs van maximaal € 619,- per maand. Het zijn beneden/boven woningen, vergelijkbaar met de woningen bij Matchpoint. Aan de oostzijde van het plangebied komen twee onder een kap koopwoningen. Daarnaast wordt de nieuw te bouwen school kleiner, met name omdat multifunctioneel gebruik helaas niet mogelijk bleek. Ook belangrijk is dat de Aldi het plan heeft om naar een andere locatie te verhuizen. Hierdoor is er straks geen sprake meer van laad- en losverkeer van de supermarkt. En hoeft bovendien het trapveld achter de Aldi niet verplaatst te worden.

De basis van de stedenbouwkundige visie van 2018 is overeind gebleven, qua hoofdopzet (plek van de functies school en woningen). Ook zijn de genoemde toegestane hoogten uit het visiedocument leidend en blijft uitgangspunt dat de groenstrook aan de oostzijde behouden blijft (zonder auto-inritten) en dat het parkeren binnen het gebied zelf plaatsvindt.



Stedenbouwkundig plan (concept)

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk waardevol groen te behouden. In onderstaande afbeelding is te zien welke bomen verwijderd moeten worden en welke behouden kunnen blijven.



Overzicht te verwijderen en te behouden bomen

2.4 Juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige opzet

Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke invulling van het plangebied juridisch-planologisch vast. Daarbij is zorgvuldigheid in acht genomen. In de ruimtelijke afwegingen zijn alle voorkomende belangen, zoals bestaande omgevingsfactoren (stedenbouw, milieu) en overige belangen, zoals het bieden van voldoende ontwikkelingsruimte tegen elkaar afgewogen en is aan het gebied een aantal bestemmingen met bouw- en gebruiksmogelijkheden toegekend. Er is rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Een belangrijk uitgangspunt in de keuze voor de plansystematiek is om een ontwikkelende partij voldoende ruimte te bieden de woningbouw te realiseren. Het bestemmingsplan is om deze reden globaal van opzet, waarbij het grootste deel van het gebied de bestemming Wonen heeft gekregen. Het toekennen van bouwvlakken en aanduidingen 'bijgebouwen' is vervolgens gedaan om de belangrijkste principes uit de situatieschets vast te leggen voor wat betreft de openbare ruimte.

Binnen de bestemming Wonen zijn diverse functies toegestaan, onder meer: maximaal 40 woningen met bijbehorende tuinen en erven, voorzieningen voor verkeer en verblijf, nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De globale opzet heeft tot doel het plangebied voldoende aantrekkelijk te maken voor ontwikkeling. Te veel en te strakke regelgeving maakt het gebied minder aantrekkelijk voor herontwikkeling. Dit neemt niet weg dat in het plan aan enkele aspecten wel regels zijn gesteld. Dit ook in het belang van de rechtszekerheid voor omwonenden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als uitgangspunt 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

2. Bereikbaar

Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

3. Leefbaar en veilig

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

De juridische borging van de nationale belangen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.2).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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.

Het onderhavige plan is niet in strijd met enig nationaal belang uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze is sindsdien verschillende keren geactualiseerd. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten het laatste actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld (Omgevingsvisie Gaaf Gelderland).

3.2.2 Omgevingsvisie

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

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

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan, zie ook 4.1. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Dit bestemmingsplan met de daarbij behorende planologische mogelijkheden om woningen te bouwen en maatschappelijke voorzieningen leveren geen strijd op met de omgevingsvisie van de provincie Gelderland. Zo bezien kan dit planvoornemen voor dit onderdeel als uitvoerbaar worden geacht.

3.2.3 Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met het vaststellen van de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' stelden de provinciale staten van Gelderland ook de Omgevingsverordening Gelderland vast. Evenals in de omgevingsvisie gaan deze plannen over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving. In de omgevingsverordening zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Na het opstellen van de omgevingsverordening is deze verscheidene keren aangepast.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan kunnen per hierboven genoemde aspecten regels gelden. Voor het plangebied zijn de onderstaande thema's relevant. Per thema wordt de relevantie voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, besproken.

Woonlocaties

Ten aanzien van het aspect wonen, geeft de omgevingsverordening aan dat per regio de gemeentebesturen hierover afspraken maken in een regionale woonagenda. Dat volgt uit artikel 2.1 van de

omgevingsverordening. Daarnaast volgt uit artikel 2.2 dat "een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda". Over deze regionale afspraken in paragraaf 3.3.3 meer.

Conclusie

Dit bestemmingsplan met de daarbij behorende planologische mogelijkheden om woningen te bouwen en maatschappelijke voorzieningen leveren geen strijd op met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Zo bezien kan dit planvoornemen voor dit onderdeel als uitvoerbaar worden geacht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Putten

Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is de 'Toekomstvisie Putten' opgesteld. 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:

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

De Toekomstvisie Putten is een samenbundeling van richtinggevend 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.
- een samenleving waarin inwoners hun hele leven kunnen wonen;
- huisvesting voor ouderen en starters krijgt extra aandacht;
- inwoners, maatschappelijke organisaties en gemeentelijk bestuur zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor goede woonmogelijkheden;

Putten wil een duurzame samenleving zijn. Wonen voor het leven.

In het kader van deze thema's zijn voor dit bestemmingsplan de volgende speerpunten van belang:

- het faciliteren van de inwoners om zo lang mogelijk in de eigen woning te wonen;
- het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte binnen de gemeente. Er wordt ruimte gelaten aan particuliere initiatieven;
- het afstemmen van de nieuwbouw op de vraag vanuit de meest kwetsbare groeperingen;
- binnen het nieuwbouwprogramma wordt ruimte gelaten voor eigen initiatieven vanuit bewoners en organisaties;
- het handelen van de gemeente wordt getoetst/gemotiveerd vanuit het oogpunt van een duurzame samenleving. Ook de vraag van andere partijen wordt hieraan getoetst.

De voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de toekomstvisie.

3.3.2 Structuurvisie Putten 2030

De gemeenteraad van Putten heeft op 6 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. Starters, senioren en mensen met een beperking krijgen daarbij extra aandacht om hun positie op de arbeidsmarkt te versterken.

De onderhavige ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Putten 2030.

3.3.3 Woonbeleid

Het is voor veel mensen lastig om een betaalbare woning te vinden in Putten. In de bestaande voorraad is het aanbod aan betaalbare woningen beperkt, maar dit geldt ook voor de nieuwbouw. Dit is een aandachtspunt. Ook de toenemende zorgbehoefte van onze ouder wordende inwoners vraagt aandacht, evenals onze opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. Dit zijn de belangrijkste opgaven die zijn benoemd in de woonvisie die de gemeenteraad op 28 mei 2020 heeft vastgesteld voor de periode 2020-2025.

Bij het opstellen van de woonvisie is zorgvuldig rekening gehouden met de regionale afspraken op de Noord-Veluwe. Er is afgestemd welke huishoudensprognoses worden gebruikt voor de woonvisie. Ook is voor het bepalen van de woonopgaven gebruikgemaakt van gegevens uit regionaal woningmarktonderzoek.

De gemeente wil de woningvoorraad tussen 2019 tot 2025 uitbreiden met circa 700 woningen. En tot 2030 groeien met 1.100 woningen. Voor starters en senioren zien we de grootste urgentie. Dit vraagt vooral voor starters om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. In de periode 2019-2025 is het streven om 170 à 230 sociale huurwoningen toe te voegen, evenals een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen. Om dit mogelijk te maken staat de gemeente open voor innovatieve oplossingen en bouwmethoden.

De locatie Bilderdijkstraat is opgenomen in de gemeentelijke planningslijst en leent zich, gezien de ligging aan de rand van Putten, goed voor jongeren en starters. Er zijn op deze locatie zo'n 36 tot 40 woningen voorzien. Op deze locatie zijn op dit moment plannen voor 24 boven-benedenwoningen in de sociale huur en daarnaast 8 sociale koopwoningen en 8 tweekappers in de dure koop. Het percentage dure koop is met 20-22% hoger dan in het streefwoningbouwprogramma. Echter, het project bevat, met 78 tot 80%, een hoog percentage betaalbare woningbouw dat dit voldoende compenseert. Het plan sluit daarmee aan bij de woningbehoefte van Putten en biedt een passend programma op deze plek.

3.3.4 Parkeernota Putten

De Nota Parkeernormen van de gemeente Putten uit 2016 beoogt het vastleggen van de Puttense parkeernormen en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader. In de Parkeernota zijn aan de hand van de parkeerkencijfers van de C.R.O.W. parkeernormen opgenomen. Op basis van de omgevingsadressendichtheid in Putten is ervoor gekozen om de CROW-parkeerkencijfers voor weinig stedelijke gebieden (4) als uitgangspunt te hanteren.

In paragraaf 4.9 wordt ingegaan op het aspect parkeren.

3.3.5 Beleidsplan Putten Klimaatneutraal

De ambitie van de gemeente Putten is om in 2050 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Klimaatneutraal geeft aan dat een product of dienst niet bijdraagt aan klimaatverandering. De uitstoot van alle broeikasgassen binnen de gemeente Putten wordt tot nul gereduceerd. Dit kan mede worden bereikt door energiebesparende maatregelen te nemen en door het toepassen van duurzame energie.

Stappenplan:

- Minder energie verbruiken
- Energiegebruik zoveel mogelijk duurzaam opwekken
- Indien de CO2 uitstoot niet in evenwicht is: dan wordt dit groen ingekocht of gecompenseerd.

Op dit moment zorgen woningen voor de meeste CO2 uitstoot binnen de gemeente Putten.

Naast besparen op energie, zijn er ook mogelijkheden om op een duurzame manier energie op te wekken. De gemeente Putten wil het gebruik van duurzame energiebronnen stimuleren. Het doel van de gemeente Putten is om bij nieuwbouw vanaf 2020 (bijna) energieneutraal te bouwen. Op die manier kan voldaan worden aan de EPC-eisen. De gemeente wil dit bewerkstelligen door (lokale) bouwbedrijven en aannemers te stimuleren tot het toewerken naar energieneutraal bouwen. Bij nieuwbouwplannen wordt de optie van energieneutraal bouwen nadrukkelijk meegenomen.

Daarnaast wordt door de gemeente gewerkt aan een Ruimtelijke energie strategie. Deze strategie moet meer inzicht geven in hetgeen nodig is om de doelen van het Energie-akkoord te halen.

Het voorliggende plan past binnen de gemeentelijke ambities voor energieneutraal bouwen.

3.3.6 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in 2004 de welstandsnota vastgesteld en in 2010 gewijzigd. De nota geeft de kaders voor het welstandsbeleid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving in het dorp te behouden en te versterken. In de Welstandsnota worden per deelgebied welstandscriteria beschreven die betrekking hebben op situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Voor de het voorliggende plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld (zie bijlage 1). Dit beeldkwaliteitplan maakt, na vaststelling door de gemeenteraad, deel uit van de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Sinds 1 juli 2017 geldt een nieuwe laddersystematiek. De voormalige drie treden van de ladder zijn vervangen door twee eisen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de nieuwe laddersystematiek. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt een ontwikkeling van 12 of meer nieuwe woningen gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de herontwikkeling van de schoollocatie geldt dat per saldo sprake is van een afname van bouwmogelijkheden waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van deze functie.

Behoefte woningen

Door de provincie Gelderland is de kwantitatieve behoefte aan woningen voor de regio vastgesteld op circa 8.850 woningen voor de periode 2013 tot 2025. Binnen de regio Noord- Veluwe is voor Putten voor deze periode de bandbreedte vastgesteld op 650 - 1.010 woningen (huishoudens). Dit betekent gemiddeld 830 woningen. In 2017 is besloten om dit aantal met 10% uit te breiden naar 913 woningen. Er mag daarnaast rekening worden gehouden met planuitval van 20%. Tot en met 2018 zijn er reeds 383 woningen toegevoegd. Dit betekent nog een opgave van 530 woningen tot 2025.

De gemeente richt zich primair op het voorzien in de huisvesting van de lokale behoefte en streeft er naar eerst in te breiden in plaats van uit te breiden.

Qua kwalitatieve programmering gaat de gemeente uit van het streefwoningbouwprogramma uit de woonvisie, maar we beseffen ons ook dat dit niet op elke locatie te realiseren is. Ook willen we de woningbouwprogrammering laten aansluiten bij de vraag van de markt op de korte en lange termijn. Als leidraad hanteren we bij nieuwbouw een afwegingskader. Projecten zijn kansrijk als zij hieraan (gedeeltelijk) voldoen.

De locatie Bilderdijkstraat is opgenomen in de gemeentelijke planningslijst en leent zich, gezien de ligging aan de rand van Putten, goed voor jongeren en starters. Er zijn op deze locatie zo'n 36 tot 40 woningen voorzien. Op deze locatie zijn op dit moment plannen voor 24 boven-benedenwoningen in de sociale huur en daarnaast 8 sociale koopwoningen en 8 tweekappers in de dure koop. Het percentage dure koop is met 20-22% hoger dan in het streefwoningbouwprogramma. Echter, het project bevat, met 78 tot 80%, een hoog percentage betaalbare woningbouw dat dit voldoende compenseert. Het plan sluit daarmee aan bij de woningbehoefte van Putten en biedt een passend programma op deze plek.

Het woningbouwprogramma speelt in op de vraag van de markt, biedt flexibiliteit voor meerdere doelgroepen en houdt rekening met duurzaamheid. Kijkend naar de totale behoefte aan nieuwe woningen tot 2025 van 530. Is de ontwikkeling van de woningen een gewenste ontwikkeling.

Behoefte schoollocatie

In het gebouw moet (op basis van de prognoses voor leerlingenaantallen) ruimte geboden worden aan tien

leslokalen voor circa 200 leerlingen. Dit betreft reeds een bestaande functie binnen het plangebied. Op basis van het Integraal Huisvestingsplan primair en voortgezet onderwijs 2018-2032 van de gemeente Putten blijkt dat zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan de beoogde huisvesting.

Bestaand stedelijk gebied

In het voorliggende geval is geen sprake van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied. De gekozen locatie staat in het kader van de laddertoets niet ter discussie.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en speelt in op een actuele behoefte in de gemeente Putten. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Archeologie

De gemeentelijke archeoloog heeft aangegeven dat met het lange gebruik van de grond als heide, de diverse gebouwen die binnen het plangebied hebben gestaan, alsmede de bouw van de schoolgebouwen, hebben de bodem zodanig geroerd dat archeologische waarden niet meer verwacht worden. Neemt niet weg dat er onverhoopt nog vondsten gedaan kunnen worden. Conform de Erfgoedwet is men verplicht die terstond te melden. Het advies is om de regioarcheoloog ten tijde van de graafwerkzaamheden in de gelegenheid te stellen waarnemingen te doen. Dit zal geen belemmering zijn voor de civiele werkzaamheden en brengen geen kosten met zich mee. De archeologische waarden vormen daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

Voor onderhavig plan vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Onderzoeken

In een deel van het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd (2011). De resultaten van dit onderzoek en de verwachting voor het (nog) niet onderzochte deel van het plangebied, geven geen aanleiding om te veronderstellen dat het bodemaspect leidt tot onuitvoerbare plannen voor de ontwikkeling van deze locatie. Na sloop van bebouwing kan, indien noodzakelijk, met aanvullend verkennend bodemonderzoek het plangebied verder worden onderzocht, zodat een compleet beeld van de bodemkwaliteit wordt verkregen.

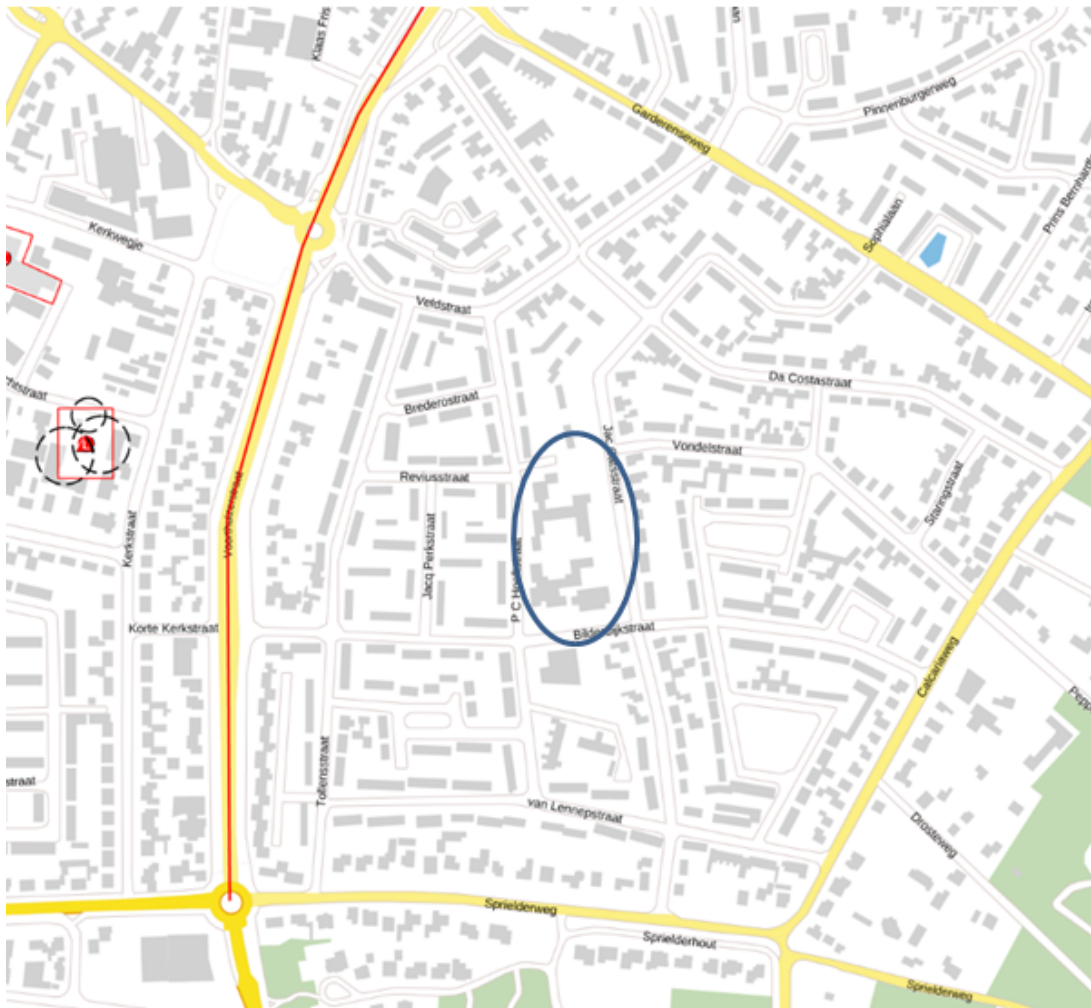
Conclusie

Voor het plangebied geldt dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkelingen. Bij uitwerking van de plannen is een actueel onderzoek volgens de NEN 5740 noodzakelijk. In de grondexploitatie is hiervoor een post opgenomen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Ongevallen gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied zijn enkele externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. Op basis van de publieke risicokaart zijn de aanwezige risicobronnen geïnventariseerd. In onderstaande afbeelding is de situering van het plangebied ten opzichte van deze risicobronnen grafisch weergegeven.



Ligging risicobronnen ten opzichte plangebied (blauwe cirkel)

De dichtstbijzijnde risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen en transport) zijn nader beschouwd in relatie tot het planvoornemen. Het betreft (nummering conform weergave bovenstaande afbeelding):

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg N303 Harderwijk-Barneveld *
- Guliker – Ambachtstraat

* info gemeente Route gevaarlijke stoffen loopt over de Calcariaweg/Van Geenstraat

Analyse plaatsgebonden risico

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. In onderstaande tabel zijn per risicobron de plaatsgebonden risico's geanalyseerd in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied.

Risicobron	Risicobron met grootste afstand	Risicocontour (m)	Afstand tot grens plangebied (m)	Belemmering op ontwikkeling
Transport N303	N303 Harderwijk - Barneveld GF3: propaan	0	225	Nee

Guliker	Vulpunt/ reservoir LPG	25	350	Nee
---------	---------------------------	----	-----	-----

Uit bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat deze risicobronnen geen belemmering vormen voor de realisatie van de nieuwe woningen en schoollocatie.

Analyse groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de N303 geldt volgens de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport dat het groepsrisico ter plaatse ruim onder de oriëntatiewaarde ligt.

Voor de inrichting Guliker geldt een afstand tot de grens van het invloedsgebied van 150 meter of minder. De inrichtingen bevindt zich op 350 meter of meer van het plangebied. Nader onderzoek met betrekking tot het groepsrisico is voor deze inrichting niet noodzakelijk.

Conclusie

De aanwezige risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de nieuw te realiseren woningen.

4.5 Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek komt naar voren dat in en om het plangebied beschermde soorten voorkomen of kunnen voorkomen. In het kader van mogelijke verbodsovertredingen van de Wnb is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit onderzoek is in uitvoering genomen.

Voor andere beschermde soorten is op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie, gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan, een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Waardevolle bomen zijn geïnventariseerd en blijven zoveel mogelijk behouden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied of provinciaal beschermde natuur (NNN). Voor provinciaal beschermde gebieden is van belang of directe aantasting van beschermd gebied optreedt, voor Natura-2000 worden ook indirecte effecten beoordeeld, zoals effect van stikstofdepositie.

Om effect van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan te onderzoeken is een Aeriusberekening in uitvoering. Gelet op de mogelijkheden voor interne saldering (onder andere afname gasgestookte bebouwing) treden naar verwachting geen negatieve effecten op ten gevolge van stikstofdepositie in het kader van Wnb beschermde gebieden (Natura 2000). Gezien de afstand zijn andere effecten ook uit te sluiten.

Conclusie

De plannen zijn ten aanzien van de soorten- en gebiedsbescherming niet in strijd met de Wnb en het provinciaal natuurbeleid.

4.6 Geluid

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke gebouwen als zogenaamd geluidsgevoelige gebouwen. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Zones

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Onderzoek

Op grond van de Wet geluidhinder zijn omliggende wegen niet 'zoneplichtig' en behoeft formeel geen verdere actie te worden ondernomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bij de beoordeling van deze wegen aangesloten bij de normstelling die de Wgh kent voor gezonde wegen. De wegen (en bijbehorende verkeersintensiteiten) geven verder geen aanleiding om alsnog onderzoek te doen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde woningen moet voldoen aan het Bouwbesluit. Bij de toets aan het Bouwbesluit wordt het naleven van de maximale binnenwaarde van 33 dB betrokken.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder is er geen bezwaar tegen de komst van deze woningen. Ook is er geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Wro) moet voorkomen worden dat milieubelastende activiteiten voorzienbare hinder opleveren aan milieugevoelige activiteiten. Bij het toetsen van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009).

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan staat tevens een basisschool en een kinderopvang toe. Dergelijke voorzieningen vallen in principe in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 30 m (en 10 m in gemengd gebied). Voor deze specifieke functie wordt afgeweken van de hiervoor opgenomen systematiek en wordt de richtafstand teruggebracht tot 0 m, mits voorzien wordt in een bouwkundige afscheiding.

Qua hinder kan namelijk ook aansluiting worden gevonden bij de lijst 'functiemenging' van dezelfde VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om een gebied aan te duiden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen. Een gebied met functiemenging wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. De VNG-brochure bevat daarvoor geen richtafstanden, maar kent 3 milieucategorieën aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld:

- bedrijven van categorie A: categorie A-bedrijven voeren activiteiten uit die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- bedrijven van categorie B: categorie B-bedrijven voeren activiteiten uit die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden (bijvoorbeeld door afzonderlijke gebouwen) van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- bedrijven van categorie C: categorie C-bedrijven zijn toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg.

De basisschool valt in deze lijst onder categorie B en is toegestaan volgens voorgenoemde beoordelingssystematiek. De activiteiten leveren geen belemmering op voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan, mits deze aan voorgenoemde criteria blijven voldoen. Gelet op de concrete scheiding tussen de woningen en de school, wordt hieraan voldaan.

Ter plaatse van de geprojecteerde omliggende woningen kan vervolgens worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddeld en het maximaal geluidniveau. Gesteld kan worden dat de gewenste woningen geen belemmering vormen voor de maatschappelijke functies.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Niet in betekenende mate

Bij de besluitvorming in het kader van een bestemmingsplanprocedure dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het plan in acht te nemen. Dit betekent dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de nieuwe functies getoetst dienen te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling indien deze niet in betekenende mate (hierna NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Dit is het geval indien aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties:
100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw:
1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

In dit geval worden maximaal 40 nieuwe woningen en een schoolgebouw gerealiseerd. De nieuwe woningen en de school dragen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

De Wet Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8.2 Goed woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving en dat de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat wordt geboden. De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied laat de ontwikkeling van maximaal 40 nieuwe woningen en een schoolgebouw toe. Op basis van de NSL-monitoringstool (monitoringsronde 2017) blijkt dat de concentraties verontreinigende stoffen ter plaatse ruim lager zijn dan de van toepassing zijnde wettelijke grenswaarden. Voor PM10 is bovendien voldaan aan de WHO advieswaarde. Tevens is een dalende trend zichtbaar voor PM2,5, waardoor wordt verwacht dat deze in de toekomst ook zal voldoen aan de WHO advieswaarde. Gezien de lage concentraties verontreinigende stoffen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Parkeren

Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. In de gemeentelijke parkeernota wordt de parkeerbehoefte gerelateerd aan de grootte van de woning. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (zie ook paragraaf 3.1.1).

In de Parkeernota zijn voor de bebouwde kom (overig Putten) de volgende parkeernormen opgenomen:

Wonen	cen- trum	overig Putten	buiten- gebied	eenheid	waarvan bezoekersdeel
*woning tot 40 m ²	0,55	0,7	1,0	per woning	0,2 pp
woning 40 - 80 m ² (niet gestapeld) of 40 - 65 m ² gestapeld	1,3	1,6	1,6	per woning	0,3 pp
woning 80 - 150m ² (niet gestapeld) of 65 - 120 m ² gestapeld	1,4	1,9	1,9	per woning	0,3 pp
woning > 150 m ² (niet gestapeld) of > 120 m ² gestapeld	1,6	2,1	2,1	per woning	0,3 pp
aanleunwoning	1,1	1,2	1,2	per woning	0,3 pp
verpleeg/verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	per woon- eenheid	0,3 pp

* Geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woningen. Deze woningen zijn doorgaans studio's en geschikt voor eenpersoonshuishoudens.

Parkeerbehoefte woningen

De bestaande woonbuurt heeft een beperkte parkeercapaciteit. Daarom is besloten om het parkeren geheel op eigen terrein op te vangen. Bij de binnenstraat komen parkeervakken. De toegang wordt gevormd door twee parkeerkoffers met tweezijdig parkeren. Voor de sociale koop- en huurwoningen geldt op basis van de Parkeernota Putten een parkeernorm van 1,6. Dit is op basis van de oppervlakte van de wooneenheden. Er zijn 32 van dit type woningen. Voor de tweekappers geldt een parkeernorm van 2,1. Dit zijn er 8. Dit resulteert in een totaal van 68 benodigde parkeerplaatsen. Op basis van de normen in de Parkeernota Putten is er voldoende parkeerruimte beschikbaar voor de nieuwe woningen.

Parkeerbehoefte school

Personeel

Voor het personeel van de school wordt uitgegaan van dubbel-gebruik van de nieuwe parkeervakken in het gebied en van de nu al beschikbare capaciteit langs de Jacob Catsstraat. Hier is overdag voldoende ruimte voor.

Halen/brengen (kort-parkeren)

Het halen en brengen van kinderen levert geen problemen, hier zijn geen specifieke voorzieningen voor nodig. Er is in de directe omgeving voldoende ruimte voor kort parkeren (dit blijkt uit nader onderzoek en overleg). Langs de Bilderdijkstraat blijft een aantal langsparkeervakken behouden ten behoeve van halen en brengen van kinderen en bezoekers van de school. Ook kan aan de Jacob Catsstraat en aan de nieuw te maken straat kort geparkeerd worden.

Conclusie

Op grond van de normen uit de Parkeernota, wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn voor de nieuwe woningen.

4.10 Waterparagraaf

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

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven, zie Bijlage 2.

Conclusie

De conclusie van het waterschap is dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren liggen (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale

waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

4.11 Kabels en leidingen

Er zijn geen relevante kabels en leidingen binnen het plangebied bekend.

4.12 Milieueffectrapportage

4.12.1 Wettelijk kader

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Globaal zijn er 3 soorten m.e.r.:

1. Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor een activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan-m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
 - b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een plan-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
 - b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden.

Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).

3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.

Indien de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure beschreven te worden.

Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient beoordeeld te worden of de in de Wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet nodig is. Dit noemt men vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r.

4.12.2 Onderzoek

Onderzocht is of het wijzigingsplan het ruimtelijk kader biedt voor activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel C of D van het Besluit MER. Daarbij is alleen naar de ontwikkeling van dit plan gekeken.

Voor de beoordeling of een project m.e.r. plichtig is relevant of de activiteit is opgenomen in de in Bijlage II van het besluit m.e.r. Er moet, in dit geval, getoetst worden aan Onderdeel D11.2. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Dit plan betreft het transformeren van een locatie naar maximaal 40 woningen en het herontwikkelen van een schoollocatie in een stedelijk gebied. Om een inschatting te kunnen maken van de nadelige gevolgen op het milieu ten gevolge van deze ontwikkeling wordt getoetst aan de selectiecriteria uit de Europese richtlijn, Bijlage III (Richtlijn 2001/42/EG). In onderstaande tabel is de vormvrije mer-beoordeling opgenomen.

Tabel: Vormvrije mer-beoordeling

1 kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	Dit project maakt de ontwikkeling mogelijk van maximaal 40 woningen en herontwikkeling van de schoollocatie. Dit is een stedelijke ontwikkelingsproject als vermeld in bijlage D van het besluit m.e.r (Nr D11.2). De omvang van dit project is klein. De milieueffecten op de omgeving van de huidige bestemming en de woningen is niet verschillend.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen is in dit geval niet aan de orde. De nieuwe inrichting van het gebied heeft geen effect op natuurlijke hulpbronnen, zoals mineralen, ertsen, fossiele brandstoffen.
Productie van afvalstoffen	Huishoudelijk afval, afvalwater.
Verontreiniging en hinder	De woningen en school veroorzaken CO2 uitstoot en lucht verontreiniging door verkeer.
2 Plaats van het project	
Bestaand grondgebruik	Huidige grond gebruik is maatschappelijk en wordt wonen met een schoollocatie.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratieve vermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ Richtlijnengebied, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historische cultureel of archeologische gebieden van belang	In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden. Cultuurhistorische waarden komen niet voor in het plangebied. Archeologische waarden worden beschermd. Geen overschrijding normen luchtkwaliteit in en rond plangebied.
3) kenmerken van potentieel effecten	
Bereik van het effect (Geografisch en grootte getroffen bevolking)	Dit project leidt niet tot veranderingen van de effecten op de omgeving.
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	De effecten zijn niet groot en niet complex
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Verbruik van bouwmaterialen is beperkt.
Conclusie	
De transformatie van de locatie leidt niet tot significante omgevingseffecten	

4.12.3 Resultaten

Het bestemmingsplan biedt geen ruimtelijk kader voor activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Milieugevolgen ten gevolge van deze activiteit kunnen derhalve worden uitgesloten.

4.12.4 Conclusie

Op dit bestemmingsplan rust geen plicht tot het uitvoeren van een MER. De transformatie van de locatie veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het milieu.

4.12.5 M.e.r.-beoordelingsbeslissing

Op pm heeft het college van Putten op basis van voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling besloten dat een project-m.e.r. in dit geval niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemene juridische opzet

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels behorende bij dit bestemmingsplan geven inhoud aan de aangegeven bestemming. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is getracht de regeling zo duidelijk en eenvoudig mogelijk te houden. Bij het opstellen van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels voor de woonbestemming uit het geldende bestemmingplan 'Kom Noord en Zuidoost', die van toepassing zijn voor het voorliggende plangebied die direct om het plangebied uit het voorliggende bestemmingsplan zijn gelegen. De regels uit dit bestemmingsplan voldoen aan de standardeisen van de gemeente.

5.2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan is enkel sprake van drie standaard bestemmingen:

- Artikel 3 Maatschappelijk
- Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
- Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen ter plaatse van de beoogde schoollocatie. Voor de gebruiksmogelijkheden is zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende regeling. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om de toegestane oppervlakte aan bebouwing te kunnen vergroten buiten het bouwvlak met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor wonen, bijgebouwen en tuinen en erven, maar ook parkeervoorzieningen. De hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Op de planverbeelding is onder andere aangegeven wat het aantal woningen is en de maximale goot- en bouwhoogte.

Beroepen aan huis zijn binnen deze bestemming toegestaan. De oppervlakte hiervoor mag niet meer bedragen dan 45 m² of 30% van de bestaande woning. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor het toestaan van inwoning bij een woning, indien voldaan wordt aan de dan geldende Inwoningsnota van de gemeente Putten.

Het omliggende openbare gebied is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming zijn ook de openbare parkeerplaatsen opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente Putten heeft de gronden in het plangebied in eigendom waar sprake is van een bouwplan. Daarom is de gemeente in staat om de kavels uit te geven aan ontwikkelende partijen. Het kostenverhaal is anderszins, namelijk via de gronduitgifte, verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Al vanaf 2018 is de gemeente in samenwerking met buurtbewoners om voor deze locatie bouwplannen te ontwikkelen. Rond de zomerperiode 2020 konden omwonenden en geïnteresseerden zich uitlaten over de plannen via een website en kon een afspraak worden gemaakt om in te spreken over de plannen.

De ingediende reacties zijn waar mogelijk betrokken bij het opstellen van het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan.

