bestemmingsplan De Schauwhof

ontwerp

gemeente
putten

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

De Schauwhof

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Huidige planologische situatie 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal/regionaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 21
4.1 Bedrijven en milieuzonering 21
4.2 Geluid 21
4.3 Externe veiligheid 21
4.4 Luchtkwaliteit 23
4.5 Bodem 24
4.6 Ecologie 25
4.7 Verkeer en parkeren 26
4.8 Water 27
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 28
4.10 Kabels en leidingen 29
4.11 Duurzaamheid 29
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 30

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten 31
5.1 Algemeen 31
5.2 Opzet bestemmingsplan 31
5.3 De verbeelding 33

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 35
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35
6.2 Economische uitvoerbaarheid 35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Woningstichting Putten is voornemens ter plaatse van het woonzorgcomplex 'De Schauwhof' in Putten één complex met 20 aanleunwoningen te slopen en hiervoor in de plaats een complex met 10 sociale huurappartementen en 24 zorgstudio's terug te bouwen. Daarbij wordt een duurzamer gebouw terug gebouwd dan wat in de huidige situatie aanwezig is.

Het voornemen is niet realiseerbaar op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Zuid'. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in de kern Putten, ten zuidwesten van het centrum van Putten. De locatie maakt op het moment deel uit van het woonzorgcomplex 'De Schauwhof'. Vanwege de ligging nabij het centrum zijn in de nabijheid van het plangebied veel voorzieningen te vinden zoals supermarkten en restaurants. Ook in het woonzorgcomplex zijn voorzieningen voor de inwoners aanwezig.

Naast het centrum en de voorzieningen liggen rondom het plangebied voornamelijk woonwijken. Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

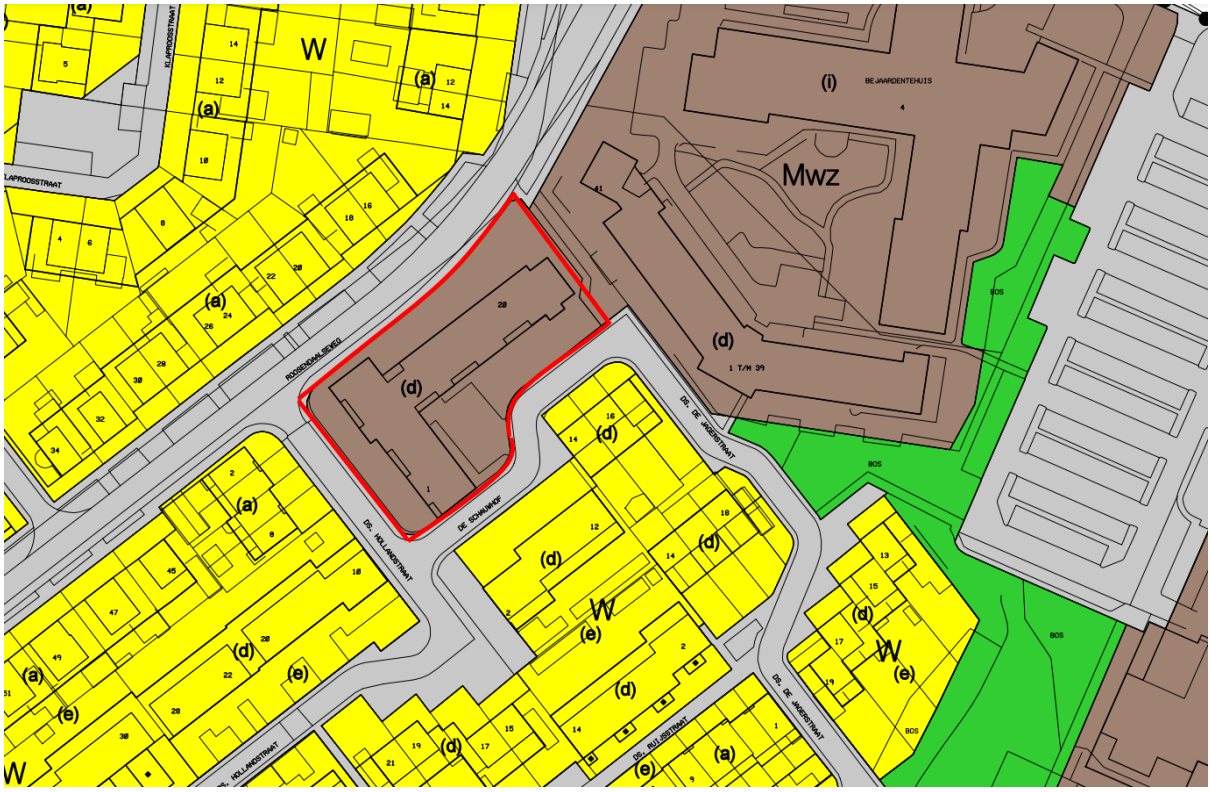
Ligging plangebied in Putten

Begrenzing plangebied

1.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2009. Voor het plangebied geldt op het moment de bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'woonzorgdoeleinden'.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Vigerend bestemmingsplan 'Kom Zuid' Plangebied rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader behandeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan. In Hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen. Hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied een woonzorgcomplex aanwezig. Er zijn in dit complex 20 aanleunwoningen aanwezig. Het complex is twee bouwlagen met een kap hoog en sluit daarmee aan op de bouwhoogte van omliggende woonhuizen. Het plangebied is omringd door laag opgaande begroeiing en enkele bomen. In de oksel van het gebouw is een parkeerterrein gelegen. Het plangebied wordt omringd door de Dominee de Jagerstraat, Dominee Hollandstraat en de Roosendaalseweg.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies van het plangebied weergegeven.

Plangebied gezien vanaf Dominee de Jagerstraat (bron google streetview)

Plangebied gezien vanaf Roosendaalseweg (bron google streetview)

Luchtfoto bestaand gebouw (bron google)

2.2 Toekomstige situatie

De Woningstichting Putten is voornemens het bestaande gebouw te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw gebouw terug te bouwen. In dit nieuwe gebouw worden 10 tweekamerappartementen gebouwd en 24 studio's met bijhorende gemeenschappelijke ruimten. Op eigen terrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden aan de Roosendaalseweg parkeerplaatsen voor dit initiatief aangewezen. De doelgroep voor de tweekamerappartementen betreft 55+'ers. De appartementen voldoen aan Woonkeur en zijn voor die doelgroep geschikt.

De massa van het nieuwe gebouw sluit aan bij het naastgelegen complex De Schauwhof. Tevens wordt qua uitstraling rekening gehouden met de omliggende woningen. Op navolgende afbeeldingen zijn enkele impressies van het nieuwe gebouw weergegeven.

Bovenaanzicht gebouw

Aanzicht vanaf Dominee de Jagerstraat

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en vier prioriteiten
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering
De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda vindt u onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

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 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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Als een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing, voorziet in nieuwe planologische bouwmogelijkheden, dan kwalificeren deze bouwmogelijkheden in beginsel als een "stedelijke ontwikkeling" als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het moet wel gaan om bouwmogelijkheden van enige omvang. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen "sec" die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag kwalificeren niet als een stedelijke ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 10 appartementen en 24 zorgstudio's. Het plan dient ter vervanging van een bestaand gebouw waarin 20 aanleunwoningen aanwezig zijn. Woningen zijn als een stedelijke functie aangemerkt. Om deze reden dient een toetsing aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' plaats te vinden.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In de eerste plaats dient onderzocht te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen gebouwd worden. Ter plaatse van het plangebied zijn reeds 20 woningen toegestaan, in de nieuwe situatie worden 36 woningen mogelijk gemaakt. Totaal is er dus een toename van 16 woningen. Een verdere toetsing aan de hand van de ladder is noodzakelijk.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

In de tweede plaats moet onderzocht worden of de stedelijke ontwikkeling nieuw is. Op basis van dezelfde jurisprudentie is vastgelegd dat een stedelijke ontwikkeling met woningen ook als nieuw is aan te merken wanneer er sprake is van 12 of meer woningen. Dat is hier het geval. Een verdere toetsing is noodzakelijk.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

In de eerste instantie dient het gebouw als vervanging van een bestaand gebouw met een vergelijkbare functie. Het verzorgingsgebied zal daarmee gelijk zijn aan het bestaande gebouw en dus vooral lokaal/ regionaal zijn.

4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Op basis van de woonvisie blijkt dat behoefte is aan meer sociale huurwoningen in de gemeente Putten, en dat behoefte is aan zorgwoningen. Deze behoefte wordt verder beschreven in paragraaf 3.3.3.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling ligt tegen het centrum van Putten aan op een plaats waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is. Het initiatief ligt binnen de rode contouren van de kern Putten. Er is sprake van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie
De behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond. Het initiatief is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. Het betreft een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en bevat algemene verbindende voorschriften. De Omgevingsverordening is vastgesteld op 24 september 2014 en sindsdien diverse malen geactualiseerd.

Programmering wonen
De Gelderse provinciale ambitie is:
- 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.

De Provinciale aanpak:
- De provincie gaat in gesprek met de Gelderse regio’s en ze maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. De provincie heeft specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- De provincie stimuleert innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

Op basis van de provinciale verordening is een regionale woonagenda opgesteld.

Conclusie
Het initiatief is niet strijdig met het provinciale beleid. Er wordt voorzien in nieuwbouw op een daarvoor bedoelde en geschikte locatie. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 3.1.3.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Putten

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.

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de speerpunten van de toekomstvisie Putten. De toekomstvisie vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.3.2 Structuurvisie Putten 2030

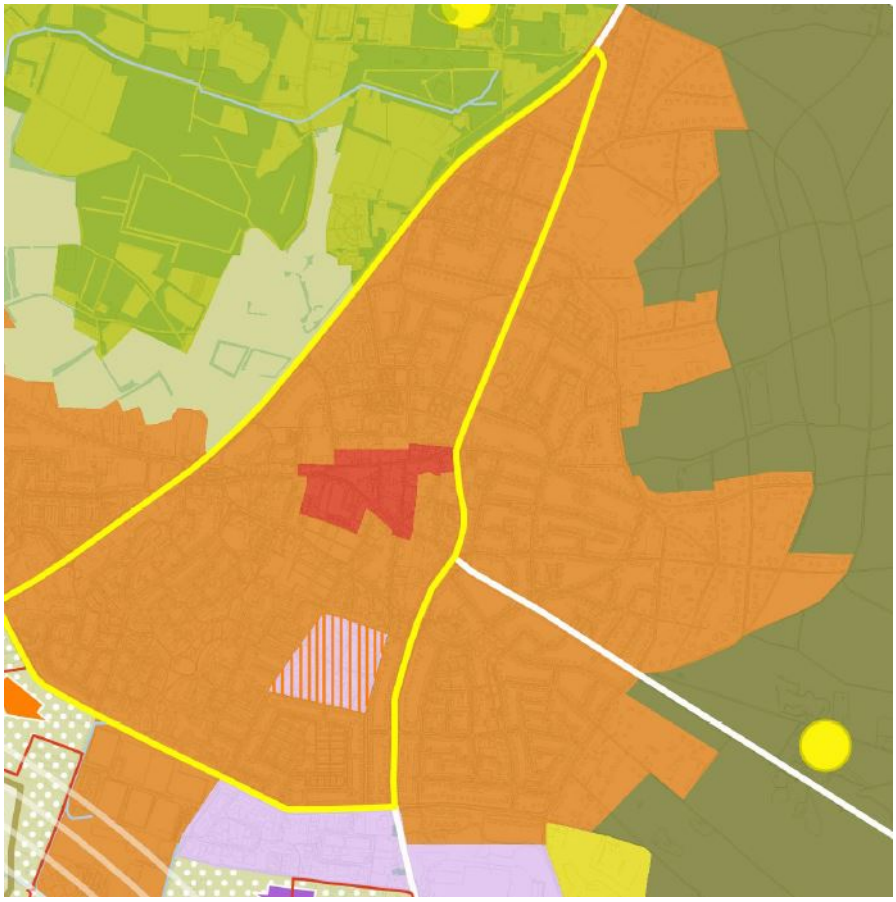
De gemeenteraad van Putten heeft op 5 maart 2015 de Structuurvisie Putten 2030 gewijzigd vastgesteld. De Structuurvisie Putten 2030 is opgesteld met de boodschap van de Toekomstvisie Putten als leidraad. Deze is gerelateerd aan actueel beleid ten aanzien van de verschillende beleidsvelden en vervolgens 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.



Afbeelding: Uitsnede kaart Structuurvisie Putten 2030

Conclusie
Het initiatief sluit aan bij de ambities van de structuurvisie Putten. Er wordt voorzien in inbreiding waarbij een meer gevarieerd woningaanbod wordt gerealiseerd. Tevens wordt de bebouwing hierbij verduurzaamd.

3.3.3 Woonvisie 2015-2020 'Thuis in Putten'

Op 30 april 2015 heeft de gemeenteraad van Putten de Woonvisie 2015 - 2020 vastgesteld. De woonvisie is een sectorale uitwerking van de Toekomstvisie Putten.

Over het gewenst toekomstbeeld is in Putten al veel nagedacht de afgelopen jaren, samen met de inwoners, maatschappelijk middenveld en het bedrijfsleven. De beelden uit de Toekomstvisie en de Structuurvisie zijn dan ook het vertrekpunt voor de visie op het wonen in Putten.

Binnen de woonvisie staan vier thema's centraal:
1. bestaande voorraad;
2. woningbouwprogrammering;
3. wonen-welzijn-zorg;
4. duurzaamheid.

Bestaande voorraad:
Mede door demografische ontwikkelingen verandert de woningbehoefte. De kansen in de nieuwbouw worden ingezet om hierop in te spelen. Echter, meer dan ooit zal vooral naar de bestaande woningvoorraad moeten worden gekeken om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Daar wordt dan ook meer accent op gelegd.

Woningbouwprogrammering:

De gemeente richt zich primair op het voorzien in de huisvesting van de lokale woningbehoefte. Dit komt neer op een beheerste groei, waarbij het dorpse karakter wordt behouden. Deze lijn wordt voortgezet vanuit het bestaande beleid. De gemeente sluit dan ook aan bij de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

Oorspronkelijk werd er naar gestreefd om in de periode (van 2013) tot 2025 in Putten 830 woningen toe te voegen aan de voorraad. Echter vanwege voldoende behoefte is dit aantal in 2017 opgehoogd naar 913 woningen. Hiermee is de jaarlijkse streefproductie ook opgehoogd van 70 naar 80 woningen.

Conclusie
Dit bestemmingsplan sluit aan op de doelstelling van de Woonvisie. De te realiseren woning past binnen de programmering van 913 woningen. Bovendien past de realisatie van sociale woningen en zorgwoningen binnen het woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Plangebied
In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven of inrichtingen gelegen die voorzien zijn van een milieucategorie. Het gaat bijvoorbeeld om een sportaccommodatie en enkele horecavoorzieningen. De milieucontour van deze bedrijven en inrichtingen reik echter niet tot in het plangebied. In dit kader is aanvullend onderzoek in het kader van bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Geluid

Toetsingskader
In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Situatie plangebied en onderzoek
Op de locatie was reeds wonen mogelijk. De voorgevel komt niet dichter bij de weg. Bovendien ligt het plangebied langs wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Akoestisch onderzoek is om die redenen niet noodzakelijk.

Conclusie
Er is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3 Externe veiligheid

Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;

vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een

verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek
Risicovolle inrichtingen
Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen. In de nabijheid van het plangebied is een risicovolle inrichting aanwezig. De risicocontouren van deze inrichting reiken echter niet tot in het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen
Op de Nijkerkerstraat (N303) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Nijkerkerstraat is gelegen op een afstand van 250 meter van het plangebied. Gezien de ligging van de weg op meer dan 200 meter, maar minder dan 4.000 meter van het plangebied volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen
In de omgeving van het plangebied een buisleidingen aanwezig. De risicocontouren van deze buisleiding

reiken echter niet tot in het plangebied.

Advies veiligheidsregio
Door de veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland is een advies opgesteld. Uit dit advies blijkt dat de externe veiligheidsaspecten inrichtingen, transportroutes en buisleidingen geen belemmering vormen voor dit initiatief. Wel adviseert de veiligheidsregio enkele maatregelen te treffen met betrekking tot zelfredzaamheid. De uitwerking van deze maatregelen is te vinden in Bijlage 1 (Advies VNOG) bij deze toelichting. Deze maatregelen zullen zoveel mogelijk worden toegepast bij het initiatief.

Risicokaart
Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.

Uitsnede risicokaart plangebied blauw omlijnd

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

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een

overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie
Het plan betreft de bouw van ruim minder dan 1.500 woningen. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling in het plangebied 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen in het aandachtsgebied.

4.5 Bodem

Kader
Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren
  Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren
  Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Onderzoek
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 2. Uit dit rapport blijkt dat op de planlocatie in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PAK is aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde waarden aan zink en barium aangetroffen. De verhoogde waarden zijn geen reden voor nader onderzoek. Visueel is geen puin of asbestverdacht materiaal aangetroffen in de opgeboorde grond of op het maaiveld. Dit ondersteund de

hypothese onverdacht die gesteld is op basis van het vooronderzoek.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er voor de bodem geen milieuhygiënische bezwaren voor het wijzigen bestemmingsplan en verlenen van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie De Schauwhof 1 t/m 20 in Putten.

4.6 Ecologie

Toetsingskader
Wet natuurbescherming
Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura 2000 -gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
in de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten

(hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

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.

Onderzoek

Flora en fauna

In het kader van het voorgenomen initiatief is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 3. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het bestaande gebouw paarverblijven van de dwergvleermuis aanwezig zijn. Om deze reden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Gelderland. Pas wanneer deze ontheffing is verleend, is de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

Stikstof

In het kader van gebiedsbescherming is een stikstofberekening met het programma Aerius uitgevoerd. Deze berekening is te vinden in Bijlage 4. Uit de berekening blijkt dat zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen extra depositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden optreedt.

Conclusie

Een ontheffing in het kader van een paarverblijf van de dwergvleermuis is bij de provincie Gelderland aangevraagd. Wanneer de ontheffing wordt verleend is het initiatief haalbaar in het kader van flora en fauna.

In het kader van gebiedsbescherming treedt er geen extra depositie op in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden als gevolg van dit initiatief. Nader onderzoek of een ontheffing is in dit kader niet noodzakelijk.

4.7 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf worden de verkeers- en de parkeersituatie van het nieuwe initiatief getoetst.

Verkeer

Het initiatief voorziet in de realisatie van meer woningen dan wat in de huidige situatie aanwezig is. Hiermee zal voorzien worden in een verkeerstoename. Op basis van Publicatie 381 van het CROW zal dit initiatief voorzien in 4,5 bewegingen per appartement (sociale huurflat) en 2,8 bewegingen per studio (serviceflat). Totaal wordt voorzien in 54 verkeersbewegingen voor de appartementen en 67 voor de studio's, totaal 121 verkeersbewegingen per dag. De omliggende wegen kunnen deze verkeersbewegingen goed verwerken. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

De bevoorrading van de zorgstudio's verloopt via de Roosendaalseweg.

Parkeren
Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Putten is er behoefte aan 30 parkeerplaatsen voor het nieuwe initiatief. In de huidige situatie zijn 24 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van het gebouw, waarvan 6 op eigen terrein aanwezig zijn. Totaal dienen er 12 parkeerplaatsen (6 bestaande plaatsen en 6 nieuwe plaatsen) gerealiseerd te worden. 9 hiervan worden op eigen terrein ingepast en 4 plaatsen worden gereserveerd aan de Roosendaalseweg. Met de parkeerplaatsen is rekening gehouden in het ontwerp. Er is in de omgeving en aan de Roosendaalseweg voldoende parkeerruimte, waardoor er geen toename van de parkeerdruk plaats vindt.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

4.8 Water

Algemeen
Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in Bijlage 5 waarbij in deze paragraaf de aandachtspunten worden behandeld.

Beoordeling
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.

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

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

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Toetsingskader
Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

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

Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Situatie plangebied en onderzoek
Het initiatief voorziet in de realisatie van woningen. Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangemerkt met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 100 m^2 en die dieper dan 40 cm de grond in gaan is in dat geval een archeologisch onderzoek verplicht. De voorliggende ontwikkeling voorziet in realisatie van woningen waarbij het bebouwde oppervlak groter mag zijn dan 100 m2. Om deze reden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het onderzoek is te vinden in Bijlage 6. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Bij archeologisch onderzoek bij de sloop van De Schauw in 2012, 2012 en 2015 zijn de archeologische waarden aangetoond bijvoorbeeld in de vorm van een graf uit de Midden Bronstijd. Het betrof een urn met crematieresten van een individu tussen de 1 en 4 jaar oud. Naar aanleiding van de resultaten van dat onderzoek is geadviseerd rekening te houden met de resten van een urnenveld. Maar al in 1977 is bij het uitgraven van een vijver aardewerk aangetroffen (Ijzertijd en Romeinse tijd) bij de Schauw. Dat er zelfs onder de gesloopte bebouwing van de Schauw nog archeologische waarden zijn aangetroffen, heeft te maken met een dik cultuurdek (ca. 1,3 meter dik) dat door bemesting van de historische bouwlanden zich heeft ontwikkeld.

Vanwege de resultaten van het onderzoek van de Schauw wordt ook hier door de gemeente bij de onderhavige planontwikkeling een archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Een booronderzoek heeft inmiddels aangetoond dat de bodem nog zodanig intact is, dat archeologische resten te verwachten zijn. Daarom zal ook hier een begeleiding van de sloop plaatsvinden aan de hand van een Programma van Eisen.

4.9.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader
De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Situatie plangebied
In het plangebied bevinden zich geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Tevens zijn er geen landschappelijke waarden aanwezig welke gewaarborgd dienen te worden. Qua uitstraling wordt het gebouw aangesloten op de aanwezige bebouwing in de omgeving.

4.9.3 Conclusie

In het kader van bescherming van archeologische waarden wordt aangeraden om archeologisch opgravingen onderzoek te verrichten. De gemeente Putten neemt hier uiteindelijk een definitief besluit over. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben.

4.11 Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveaus voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m^2/jr. gebruiksoppervlak
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m^2/jr gebruiksoppervlak
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.

Deze regels gelden niet voor restauratie. Bij de renovatie van de gebouwen zal zoveel mogelijk worden geanticipeerd op deze nieuwe regelgeving.

In de wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen. Deze regels gelden niet voor restauratie, desondanks wil de eigenaar onderzoeken welke maatregelen mogelijk zijn zodat geanticipeerd kan worden op deze nieuwe regelgeving.

Wettelijk kader
Bouwbesluit 2012
De wettelijke eisen volgen uit het bouwbesluit van 2012. Per 1 januari 2015 zijn de eisen ten aanzien duurzaamheid en isolatie aangescherpt. De volgende eisen zijn wettelijk van toepassing:

- Minimale isolatiewaarden (Rc):
  1. Rc=4,5 m^2.K/W voor gevels,
  2. Rc=6,0 m^2.K/W voor daken,
  3. Rc=3,5 m^2.K/W voor vloeren;
- Maximale warmtedoorgangscoëfficiënten (Uw):
  1. Gemiddelde Uw=1,65 W/m^2.K voor alle ramen, deuren en kozijnen,
  2. Maximale Uw=2,2 W/m^2.K voor afzonderlijke ramen, deuren en kozijnen;
- Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekent te worden middels de EPG-methodiek;
- Van de samenstelling van constructieonderdelen van een gebouw met uitsluitend kantoorfuncties en

nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 100 m² is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
- Een soortgelijke bepaling geldt ook voor woningen. In het kort: de milieuprestatie van het materiaalgebruik dient berekend te worden en dient toegevoegd te worden aan de omgevingsvergunning.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Putten hecht veel belang aan duurzaamheid. De gemeente Putten wil uiterlijk in 2050 klimaatneutraal zijn. In 2020 wil de gemeente in ieder geval 14% van het energieverbruik duurzaam opwekken. De energietransitie ziet de gemeente niet als een bedreiging, maar juist als een kans. Een kans om als Putten zelfstandig energieneutraal te worden en daarbij de kwaliteit van onze leefomgeving te versterken.

Situatie
De woningcorporatie is de ontwikkelaar van dit initiatief. Het initiatief zal dan ook in nauwe samenwerking met de gemeente en volgens het geldende gemeentelijke beleid voor nieuwbouw worden gerealiseerd. Voorts wordt het gebouw gasloos gerealiseerd.

Conclusie
Het initiatief wordt conform de door het rijk en door de gemeente gestelde eisen aan duurzaamheid. Het initiatief is in lijn met het beleid voor duurzaamheid.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van totaal 36 wooneenheden. Gelet op de aard van het project en de plaats van het project is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen en aanduidingen gevisualiseerd. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Opzet bestemmingsplan

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Het bestemmingsplan voorziet in enkele inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels.

Begrippen
Het opnemen van begripsomschrijvingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijk) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of de technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Wijze van meten
Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven lengte, breedte, diepte, oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

5.2.2 Bestemmingsregels

Er wordt een complex met tien sociale huurappartementen en 24 zorgstudio's gerealiseerd. De tien appartementen krijgen de bestemming Wonen en de 24 zorgstudio's de bestemming Maatschappelijk, vanwege de voorzieningen die daarbij horen. De openbare ruimte is bestemd als Groen.

Maatschappelijk
Voor de 24 zorgstudio's is een bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Hierbinnen is ook zorgwonen toegestaan maar ook daaraan ondergeschikte recreatieve voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. Wat onder zorgwonen is toegestaan ligt lid 1.40 (zorgwoning:) toe. Het realiseren van een gebouw is mogelijk binnen het bouwvlak.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de zorgstudio's naar woningen of appartementen zonder zorgfunctie.

Groen
Er mogen groenvoorzieningen worden gerealiseerd binnen deze bestemming, maar ook in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, voet- en fietspaden en sport-of speeltoestellen. Verder zijn er ook parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

Wonen
Binnen de bestemming Wonen zijn de tien sociale huurappartementen toegelaten. Het gaat dan om sociale huurwoningen als bedoeld in de 'Verordening verevening en doelgroepen woningbouw gemeente Putten' als vastgesteld op 4 februari 2021. Dit volgt uit de bestemmingsomschrijving in combinatie met lid 1.36 dat toelichting wat onder het begrip 'sociale huurwoning' moet worden gerekend. Daarbij is een beroep aan huis mogelijk gemaakt. Gebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. De bergingen zijn apart aangeduid op de verbeelding.

5.2.3 Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele bestemmingsplan. Dit zijn onder andere de regels die verplicht zijn gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening zoals de anti-dubbeltelbepaling.

Anti-dubbeltelbepaling
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouwaanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunning-verlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels
Voor die gevallen waar legaal gebouwde bouwwerken afwijken van de in de regels gegeven maatvoering, is een vervangend voorschrift opgenomen waarbij die afwijkingen als zodanig zijn toegelaten. Voorts is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen onder gebouwen.

Algemene gebruiksregels
Enkele gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen en zijn daarom in het hoofdstuk algemene regels opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om grond te gebruiken voor buitenopslag. Ook is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van inwoning niet toegestaan. Tot slot bevatten de algemene gebruiksregels bepalingen ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Algemene afwijkingen
In dit artikel zijn afwijkingsbepalingen opgenomen die betrekking hebben op alle bestemmingen. Deels betreft het, met het oog op de feitelijke situatie of een concreet bouwplan, een in beperkte mate kunnen aanpassen van de reeds gegeven regels met betrekking tot het gebruik en/of de bebouwing. Deels betreft het ook het kunnen inspelen op een latente bij de planvoorbereiding niet concreet voorziene behoefte aan kleinschalige voorzieningen. Ook onzelfstandige woonruimten zijn via een algemene afwijking toegelaten, waarbij aan een aantal te stellen randvoorwaarden moet worden voldaan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Het plan kent tot slot een hoofdstuk met overgangs- en slotregels. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het Besluit ruimtelijke ordening. De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald. Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

5.3 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn in de vorm van een vlak weergegeven. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen. Er wordt geen vooroverleg gevoerd over dit plan, omdat er geen Rijks-, provinciale of waterschapsbelangen in het geding zijn.

Het bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer en daaraan verwante procedurekosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.