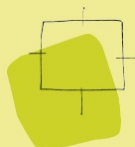


bestemmingsplan Dorpsstraat -
Engweg 111, Putten

ontwerp



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Dorpsstraat - Engweg 111, Putten

ontwerp 11 april 2022

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Huidig planologisch regime	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	11
2.1 Beschrijving plangebied en omgeving	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling	13
3.2 Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	21
4.3 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	27
5.1 Geluid	27
5.2 Bodem	30
5.3 Luchtkwaliteit	31
5.4 Externe veiligheid	33
5.5 Milieuzonering	35
5.6 Ecologie	38
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie	41
5.8 Besluit milieueffectrapportage	42
Hoofdstuk 6 Wateraspecten	45
6.1 Vigerend beleid	45
6.2 Watertoets	46
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	47
7.1 Algemeen	47
7.2 Opzet bestemmingsplan	47
7.3 De verbeelding	49
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	51
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.2 Economische uitvoerbaarheid	51

Toelichting

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Putten beschreven. In Hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect water. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische toelichting op de regels en de verbeelding. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project wordt in Hoofdstuk 8 beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de westkant van het centrum van Putten. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woon en winkelfuncties (gemengde functie). Verder ligt ten zuiden een zorgcentrum en ten noorden kantoorruimte.

Het perceel bevat een garage met bedrijfswoning met aan weerszijden, zowel noordelijk als zuidelijk, een zeer brede oprit met parkeerruimte.

In figuur 2.1 en 2.2 zijn een luchtfoto en een straatbeeld van het plangebied weergegeven. Het plangebied is met de rode contour aangeduid.



Figuur 2.1 - Ligging plangebied en directe omgeving (bron: atlas van de leefomgeving, bewerkt)



Figuur 2.2 - Straatbeeld van het plangebied vanaf de Engweg (bron: Google Streetview)



Figuur 2.3 - Straatbeeld van de achterzijde van het plangebied vanaf de Dorpsstraat (bron: Google Streetview)

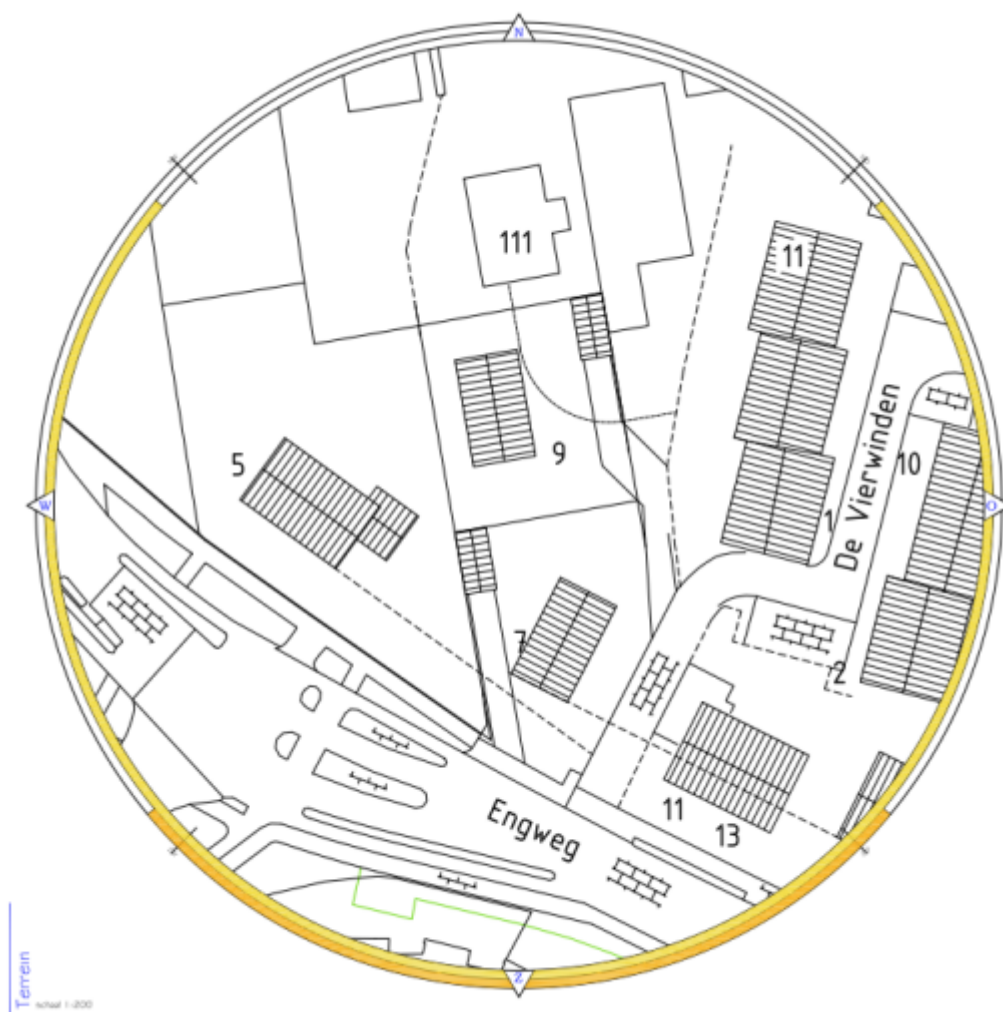
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

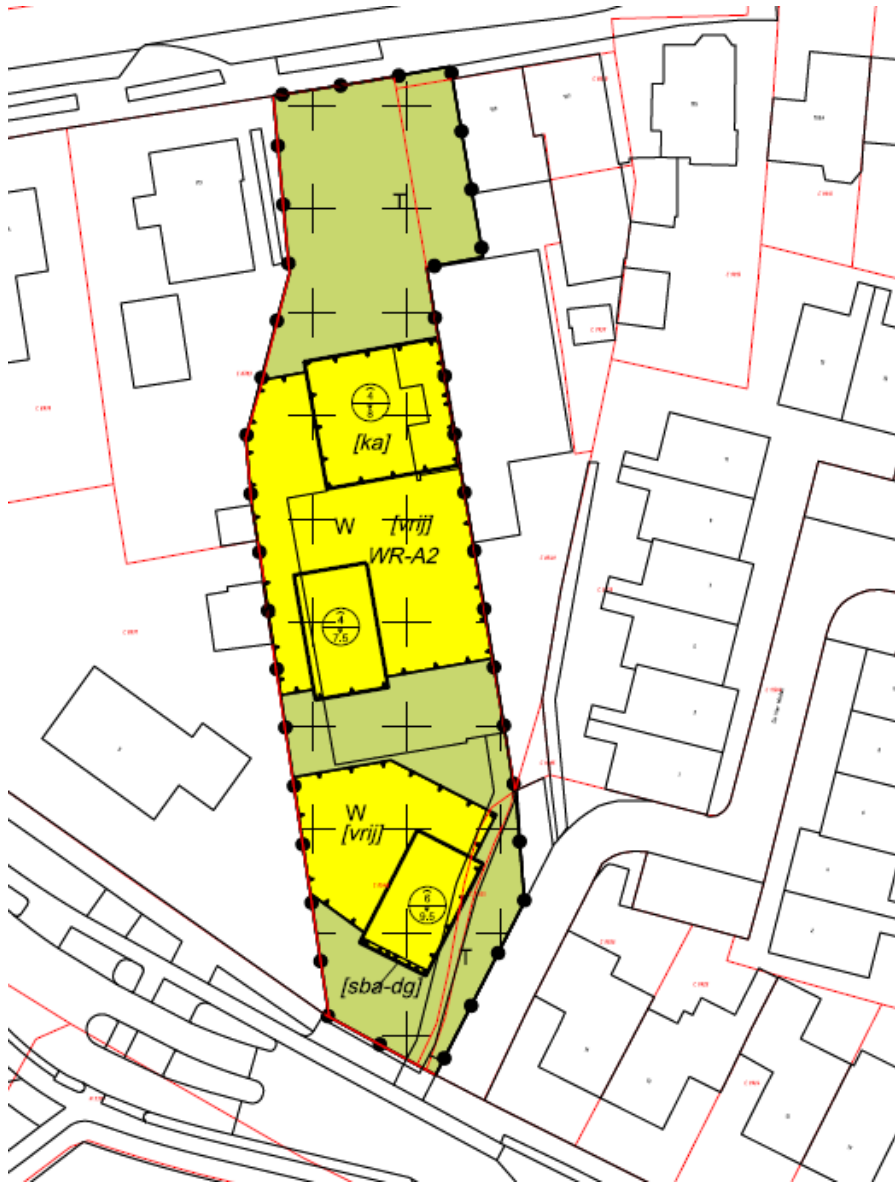
Het voornemen is om in het plangebied twee bouwkavels te realiseren en de bestaande bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. Het betreft een inbreidingsproject tussen de Dorpsstraat en de Engweg in Putten. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden, de aanwezige garagehal wordt echter gesloopt.

Ten zuiden van de bedrijfswoning worden twee bouwpercelen toegevoegd (huisnummers 7 en 9). De beide percelen liggen achter elkaar. Het plangebied maakt gebruik van de huidige ontsluitingen aan de Dorpsstraat en de Engweg. De bestaande bedrijfswoning blijft ontsloten op de Dorpsstraat, bouwperceel met het nummer 7 ontsluit vanaf op de Engweg. Voor het nieuw te plaatsen bouwperceel nummer 9 wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd aan de 'De vier winden'.

De woningen met aan de jaren 30 refererende architectuur, hebben beiden een eigen garage met bijbehorende oprit. Hiermee voorzien zij op eigen terrein in hun parkeerbehoefte. Beide bouwkavels hebben een formaat van 12 bij 7 m. Bouwperceel 7 kent een nokhoogte van 9,5 m en een goothoogte van 6 m. Met deze bouwhoogte voegt de nieuw te realiseren woning zich in het bestaande bebouwingslint langs de Engweg, waar ook sprake is van woningen met wisselende hoogtematen. Bouwperceel 9 kent een nokhoogte van 7,5 m en een goothoogte van 4 m. Deze wat beperkende bouwmaten zorgen ervoor dat deze woning in de tweede lijn meer wegvalt in de bestaande ruimtelijke context. In afbeelding 3.1 is ter impressie de situatieschets van het plangebied weergegeven. In afbeelding 3.2 zijn de bouwvlakken opgenomen en is ook de maatvoering aangegeven.



Figuur 3.1 - Situatieschets (Bron: An ' dre architectuur)



Figuur 3.2 - Bouwvlakken inclusief maatvoering

3.2 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317' (2008)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Putten beschikt over een eigen parkeernota. Hierin zijn de uitgangspunten zoals vermeld in de CROW-publicatie 'verkeer en parkeren' omtrent verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en functie grotendeels overgenomen.

Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Putten-centrum);
- stedelijke zone: schil centrum;
- functies: koop woning, 80 -150 m²

Parkeren

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer de uitspraken van 14 december 2005 (LJN: AU7951) van 1 september 2010 (LJN: BN5727) moet bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen worden gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het (bouw)plan.

Ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van twee bouwpercelen, waar woningen op passen uit de categorie 80 - 150 m². In onderstaand overzicht is voor de twee bouwpercelen de parkeernorm weergegeven.

Functie	Parkeernorm	Totaal
Woning 80 - 150 m ²	1,4 parkeerplaats per woning	2 * 1,4 = 2,8
Totaal		(2,8) 3 parkeerplaatsen

Conclusie parkeren

Beide bouwpercelen krijgen een oprit naar de garages van meer dan 16,5 meter. De 'nota parkeernormen Putten' geeft aan dat deze opritten voorzien in 1,6 berekende parkeerplaats. Samen voorzien de percelen in 3,2 (3) berekende parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Verkeersgeneratie

De te realiseren appartementen verhoogt het aantal verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen heeft invloed op omgeving van het plangebied en moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 317 (december 2018)'.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Putten-centrum);
- Stedelijke zone: Centrum.
- functies: koop woning, >150 m²

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan. Voor de twee bouwpercelen wordt uitgegaan van woning >150 m². Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersbewegingen per dag	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koophuis, vrijstaand	7,9	2	15,8
Totaal afgerond			16

De totale verkeersgeneratie komt neer op 16 verkeersbewegingen.

De percelen ontsluiten zich op de Engweg en de 'De vier Winden'. Deze laatste mondt uit op de Engweg. De Engweg loopt in westelijke richting over op de Dorpsstraat die op haar beurt in directe verbinding staat met de N798. Gezien de goede ontsluiting op deze wegen en de kleine mate van verkeersbewegingen kan gesteld

worden dat de ontwikkeling nauwelijks invloed heeft op de toekomstige verkeerssituatie.

Daarnaast wordt de garage gesloopt. Een voor de garage vergelijkbare parkeernorm is: Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf), waarbij de verkeersgeneratie 2,6 per 100 m² bvo bedraagt. De garage bevat circa 320 m² bvo. De garage genereerde dus $2,6 \cdot 3,2 = 8,32 = 9$ verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld). Gezien deze activiteit ophoudt kan dit afgetrokken worden van de nieuwe situatie.

De verkeersgeneratie als gevolg van voorliggende ontwikkeling betreft dan ook $16 - 9 = 7$

Verkeersbewegingen per weekdag

Gezien deze zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen en de goede ontsluiting vanaf het plangebied wordt gesteld dat het project met betrekking tot de verkeersgeneratie geen belemmeringen met zich meebrengt.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de ladder kan het volgende worden gesteld:

De ladder is van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Op het toevoegen van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is er sprake van het in gebruik nemen van een bedrijfswoning tot een burgerwoning en het toevoegen van twee bouwpercelen ten behoeve van wonen. Planologisch worden er twee woningen toegevoegd, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is hierom niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, de Omgevingsverordening Gelderland en het Kwalitatieve woonprogramma tot 2024.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 19 december 2018 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking,
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

4.2.1.2 Woon- en leefomgeving: Dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijk gebied ons vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

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

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

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Voorliggend plan betreft de toevoeging van twee bouwpercelen en het in gebruik nemen van een bedrijfswoning als burgerwoning. Het voornemen is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving en de woningen worden volgens de huidige normen omtrent energetische waarden gebouwd. De groenstructuur in het plangebied heeft een opvangende functie van regenwater en het voorkomen van hittestress. Het plan voldoet aan het borgen van kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het behoud van vitale steden en dorpen, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Gesteld wordt dat voorliggend initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn het bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval is in het kader van dit bestemmingsplan hoofdzakelijk artikel 2.1 van belang. Dit artikel luidt:

Artikel 2.1 (regionale woonagenda)

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid en daarmee de regionale woonagenda. Gelet op het vorenstaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Putten

4.3.1.1 Algemeen

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

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

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

De toekomstige samenleving van Putten is gestoeld op thema's die sterk naar voren zijn gekomen in het discussiëren over de toekomst van Putten. Het gaat om de volgende thema's:

- een sociale vitale gemeenschap voor jong en oud;
- een samenleving in een groene en gastvrije omgeving met ruimte voor rust en dynamiek;
- een samenleving om je hele leven in te kunnen wonen;
- een samenleving waarin ruimte is voor creativiteit en innovatie.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie Putten

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

4.3.2 Structuurvisie Putten 2030

4.3.2.1 Algemeen

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

Wonen - kwantitatief

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

Wonen - kwalitatief

In de gemeente Putten is plek voor jong en oud en is het mogelijk om er je hele leven te wonen. Putten richt

zich daarbij primair op de behoeften van de eigen bevolking.

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de inbreidingsnota

Het voornemen voorziet in het toevoegen van twee bouwpercelen en het transformeren van één bedrijfswoning tot een burgerwoning binnen de bebouwde kom van de dorpskern Putten. De woningen zijn bedoeld voor de lokale woningbehoefte. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de structuurvisie.

4.3.3 Woonvisie 2020-2025

4.3.3.1 Algemeen

De Woonvisie is door de gemeenteraad op 28 mei 2020 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 er 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. Tot 2025 worden nieuwe locaties gezocht voor nieuwbouw. Er worden volgens de Woonvisie minder woningen gerealiseerd dan de gemeente zou willen. Plannen komen nog onvoldoende tot uitvoering.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de woonvisie 2020-2025

Het voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie. Er worden twee bouwpercelen nieuw toegevoegd. Deze woning past binnen de programmering van 700 woningen tot 2025 die de gemeente Putten wil realiseren.

4.3.4 Inbreidingsnota

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Putten heeft in 2017 de laatste versie van de inbreidingsnota vastgesteld. De inbreidingsnota heeft als doel de potentiële inbreidingslocaties in de gemeente Putten in beeld te brengen. Mede vanuit de Ladder voor Duurzame verstedelijking acht de gemeente het van belang deze locaties in beeld te hebben.

Het betreffende plangebied bevindt zich niet op een locatie die al aangewezen is als inbreidingslocatie. Tevens zijn de getallen die in de nota zijn opgenomen achterhaald gezien de snelle ontwikkelingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren. Het kopje 'spelregels nieuwe ontwikkelingen' is relevant en niet achterhaald. Hierin staan regels waar nieuwe inbreidingsprojecten aan moeten voldoen.

4.3.4.2 Spelregels nieuwe ontwikkelingen

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

- **Ruimtelijke afweging (wat, waar en waarom daar):**

1. Planologisch; omdat ruimte in de bebouwde kom schaars is moeten de diverse ruimtelijke relevante belangen op een rij worden gezet en onderling worden afgewogen. Belangen kunnen soms ook tegengesteld zijn. Uit een goede belangenafweging moet duidelijk worden welke functie waar gewenst is en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en waarom juist op die plek;
2. Het bouwplan moet stedenbouwkundig acceptabel zijn. In Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bebouwde kom van Putten'(SRBK) uit 1989 worden daarvoor stedenbouwkundige handvatten gegeven;

- **Milieutechnische afweging**

1. Natuur en landschap
 2. Milieu (bodemkwaliteit, geluid en dergelijke);
 3. Water;
 4. Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid
 5. Cultuurhistorisch erfgoed
 6. Duurzame realisatie
- **Financiële afweging:**
 1. Is het plan financieel haalbaar;
 2. Is er een exploitatieplan nodig;
 3. Exploitatieovereenkomst
 - **Volkshuisvestelijke afweging:**
 1. Het bouwplan moet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
 2. Categorisering van de woningen
 - **Maatschappelijk draagvlak**
 1. Tijdig informeren belanghebbenden;
 2. Verkrijgen acceptatie/draagvlak voor belanghebbende

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de inbreidingsnota

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

4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande bouwpercelen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Er is onderzoek verricht door Kragten naar wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is terug te vinden in Bijlage 1. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Wet geluidhinder

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de N798 en de Dorpsstraat bedraagt ten hoogste 45 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Engweg bedraagt ter plaatse van de zuidgevel van de zuidelijk gelegen woning ten hoogste 65 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63dB niet gerespecteerd. Ter plaatse van de zuidgevel van de noordelijk gelegen woning bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 57dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh).

In het akoestisch onderzoek zijn maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting beschouwd. Door het verplaatsen van de woningen zou kunnen worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Indien dit niet wenselijk is, dient de zuidgevel van de zuidelijk woning als 'dove' gevel te worden uitgevoerd. Indien aangetoond is dat maatregelen niet doeltreffend zijn of als hiertegen grote bezwaren van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn dient het vaststellen van hogere grenswaarden overwogen te worden. Nieuwbouw is alleen mogelijk als het bevoegd gezag, gemeente Putten, hogere waarden vaststelt voor de woning met een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Engweg.

Voor de zuidgevel van de zuidelijk gelegen woning wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet gerespecteerd, waardoor het niet direct mogelijk is om een hogere waarde aan te vragen. Deze gevel dient als dove gevel te worden uitgevoerd (geen te openen delen of geen geluidsgevoeldige ruimtes aan deze gevel zoals een slaapkamer). Vervolgens is het voor de westelijke gevel van het zuidelijk gelegen gebouw mogelijk om een hogere waarde aan te vragen. Voor de zuidelijke gevel van de noordelijk gelegen woning en de overige gevels is het wel direct mogelijk een hogere waarde procedure te voeren.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld van 61 dB voor de westelijke gevel van de zuidelijk gelegen woning en 57dB voor de zuidelijke gevel van de noordelijk gelegen woning ten gevolge van de Engweg. Uit een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moet blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit en het Bouwbesluit.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege de 30 km/uur-weg de Dorpsstraat inzichtelijk gemaakt. De hoogste berekende geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op deze weg bedraagt 37 dB inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woningen ten gevolge van de Dorpsstraat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting (inclusief 30 km/uur-wegen) inzichtelijk gemaakt. Deze bedraagt ten hoogste 70 dB. Geadviseerd wordt om bij het onderzoek naar de geluidwering van de gevel uit te gaan van de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd blijft.

Aan de noordgevel van de zuidelijke woning (woning 1) en de noord- en oostgevel van de noordelijke woning (woning 2) de (achter)tuin gesitueerd. Ter plaatse van de tuin wordt voldaan aan de voorkeurswaarde en is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hier wordt ook in het gemeentelijk geluidbeleid waarde aan gehecht.

Gemeentelijk geluidbeleid

In het gemeentelijk geluidbeleid zijn de voorwaarden opgenomen voor het verlenen van een Hogere waarde. Voor de zuidgevel van de zuidelijke woning wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden en kan geen Hogere waarde worden aangevraagd, dit moet een dove gevel worden. Voor de westelijke gevel van het zuidelijk gelegen gebouw is het wel mogelijk om een hogere waarde aan te vragen.

De noordgevel van deze woning kan dienen als geluidluwe gevel. Er moeten minimaal drie verblijfsruimten worden gesitueerd aan de noordgevel, dit moet blijken als er een definitieve indeling van de woning is. Voor de noordelijke woning is het wel mogelijk om een hogere waarde aan te vragen voor de zuidelijke gevel en kan de oostgevel dienen als geluidluwe gevel. Er moeten minimaal drie verblijfsruimten worden gesitueerd aan de oostgevel, dit moet blijken als er een definitieve indeling is van de woning.

Geconcludeerd wordt dat met het verlenen van hogere waarden als gevolg van de Engweg en het realiseren van gevelmaatregelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect railverkeerslawaaï geen belemmering vormt.

5.1.2.3 Industrielawaai

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies die een milieuzonering hebben. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. In de nabijheid van het nieuwbouwplan aan de Dorpsstraat 111 (plangebied) is de functie bedrijf te vinden. In het kader van deze nieuwbouwplannen is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd (Bijlage 2)

Doel van voorliggend onderzoek is het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan rekening houdend met de milieurechten van de nabijgelegen bedrijf aan de Dorpsstraat 109 ('Rakhorst Autoservice'). Hiertoe is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de representatieve bedrijfssituatie. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai van 1999.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_Ar,LT) ten gevolge van het garagebedrijf bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 31 dB(A) in de dagperiode (31 dB(A) etmaalwaarde). Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Maximaal geluidniveau

Het maximaal geluidniveau (L_Amax) ten gevolge van het garagebedrijf ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt ten hoogste 67 dB(A) in de dagperiode. Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de richtwaarde van 70 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Gemeentelijk geluidbeleid

Overeenkomstig het "Geluidbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen" dient in het kader van de Wro de cumulatie ten gevolge van alle gezoneerde en ongezoneerde bronnen inzichtelijk te worden gemaakt. In de cumulatie zijn de rekenresultaten uit het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (Bijlage 1) en de berekende geluidbelasting van voorliggend onderzoek meegenomen.

De hoogst berekende ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 70 dB. Uit de cumulatie blijkt dat het wegverkeerslawaaï maatgevend is.

Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 5.5.3.3 Interne werking. Het bedrijf veroorzaakt geen geluidshinder ten aanzien van het plangebied. Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het

aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling, mits er hogere waardes worden verleend voor beide woongebouwen vanwege de Engweg. Daartoe dient de gevel van het zuidelijk gelegen woongebouw, waar de grenswaarde van 63 dB wordt overschreden, worden voorzien van een dove gevel. De bedoelde hogere waardes worden gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725:2017, NEN 5740:2009 + A1:2016 en NEN 5707:2015/C2:2017.

In voorliggend geval is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Op de belangrijkste resultaten uit het onderzoek wordt onderstaand ingegaan. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting. Tevens is er een asbestonderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is toegevoegd in Bijlage 4.

5.2.2 Resultaten

Ter plaatse van het plangebied heeft Eco Reest BV een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De onderzoekshypothese, zijnde verdachte locaties, is op basis van de gemeten verhoogde gehalten aan verdachte parameters in de grond met betrekking tot de voormalige wasplaats met olie/waterafscheider en het overige buitenterrein van de locatie bevestigd.
- Met betrekking tot de voormalige werkplaats van het garagebedrijf is de onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie op basis van het niet meten van verhogingen aan de verdachte parameters verworpen.
- De hypothese "verdachte locatie"(asbestgerelateerd) wordt op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek met betrekking tot de onderzochte terreindelen verworpen.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen conform WBB geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.
- Er is geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

5.2.3 Asbest

Uit het onderzoek naar asbesthoudende materialen in de bebouwing wordt het volgende geconcludeerd Het onderzochte gebouw achter de woning bevat asbesthoudende materialen Het aangetroffen asbest dient verwijderd te worden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in de bronbladen aangegeven risicoklasse. Het asbestverwijderingsbedrijf is vrij om, naar eigen inzicht, het te saneren gebied of ruimte af te bakenen, binnen de onderzochte locatie.

5.2.4 Conclusie

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde chemische parameters in relatie tot de bestemming van het terrein wordt geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu verwacht. Geconcludeerd wordt dat de waarden gemeten in de grond geen belemmering vormen voor voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van asbest houdende materialen in de bebouwing wordt gesteld dat deze deskundig moeten worden verwijderd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend initiatief heeft betrekking op het toevoegen van twee bouwkavels met bijbehorende tuinen en het wijzigen van één bedrijfswoning naar een burgerwoning. In de eerste plaats wordt opgemerkt dat deze

ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Daarnaast gaat voorliggend project uit van de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het aantal te realiseren woningen blijft ruimschoots onder de aangegeven grens van 1.500 woningen zoals opgenomen in het Besluit NIBM. Hiermee kan worden uitgesloten dat de grenswaarde van 3% voor verontreinigende stoffen wordt overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de effecten van de heersende luchtkwaliteit op de nieuw te realiseren woningen. Hierover is contact geweest met de GGD NOG. Als richtafstand voor nieuwe woningen in het kader van een goede luchtkwaliteit wordt een minimale afstand van 50 meter aangehouden tot een wegvak met meer dan 10.000 vervoersbewegingen per etmaal. Binnen een afstand van 50 meter van de plek voor de nieuwe woningen is geen sprake van een wegvak met meer dan 10.000 vervoersbewegingen per etmaal. De dichtstbijzijnde weg die hieraan voldoet is het kleine stukje Dorpsstraat naar de rotonde met de Nijkerkerstraat. De afstand van de nieuwe woningen tot dit wegvak bedraagt meer dan 65 meter. Voor de nieuw te bouwen woningen kan derhalve worden uitgegaan van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Met de NIBM-tool op de site van Infomil is nagegaan wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Voor de ontwikkeling is uitgegaan van een toename van 16,8 verkeersbewegingen per weekdag etmaal conform de berekening van de verkeersgeneratie in paragraaf 3.2 van deze onderbouwing. Hierbij is er gezien de nieuwe functie (woningen) van een worst-case scenario uitgegaan wat betekent dat een percentage van 10% voor verkeersbewegingen van vrachtverkeer is aangehouden, gelet op het voornemen lijkt dit zeer ruim ingeschat.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de berekening met de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16,8
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.1 - Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit (bron: NIBM-tool)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. De realisatie van het project wordt conform Afbeelding 5.1 van de Wet milieubeheer

luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

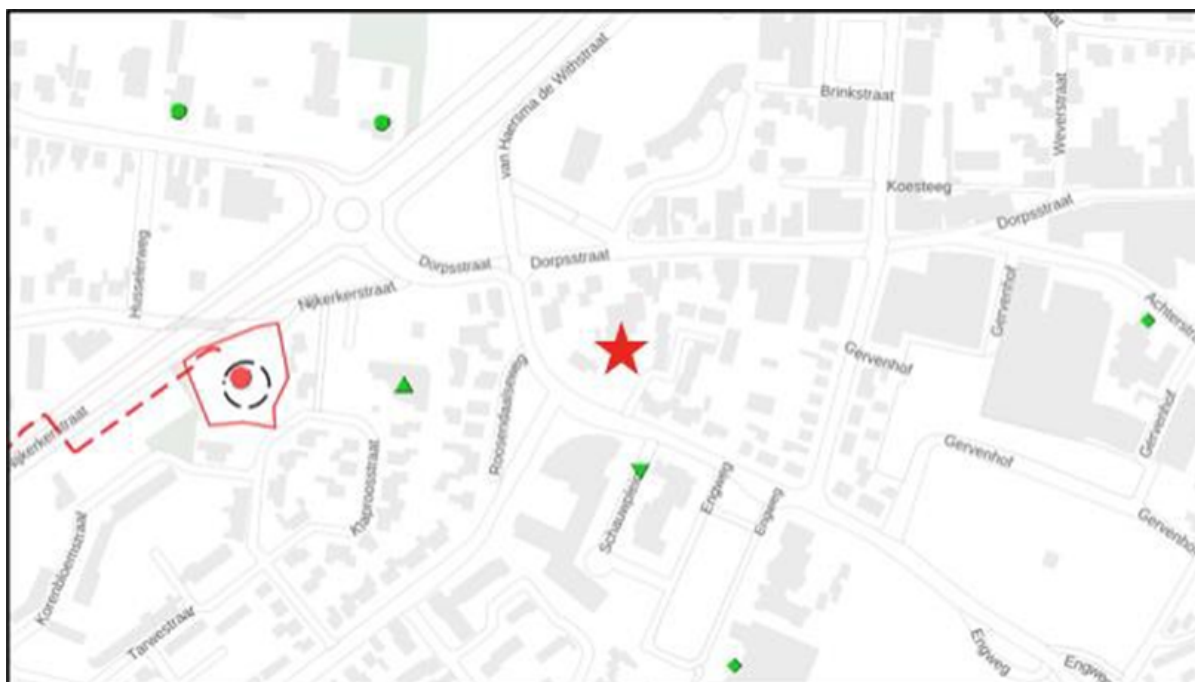
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart (risicokaart.nl) is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van het plangebied en de omgeving weergegeven.



Figuur 5.2 - Uitsnede Risicokaart (bron: Atlasvande leefomgeving.nl)

In de omgeving van het plangebied is één risicovolle inrichting aanwezig. Het gaat om een gasregeldrukstation aan de Nijkerkerstraat 3. Het aan de Nijkerkerstraat 3 gelegen gasregeldrukstation van NUON en Liander is een object waarop het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen van toepassing is. In het geldende bestemmingsplan is geen risicocontour aangegeven. Volgens een eerder gedane melding op grond van het Besluit gasdrukregel- en meetstations milieubeheer gaat het om een station type C met niet meer dan 40.000 m³ aardgas per uur. Het Besluit gasdrukregel- en meetstations milieubeheer bestaat niet meer en het station valt nu onder het Activiteitenbesluit. Hierin staan voorschriften waaraan het station moet voldoen, onder andere vaste afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten.

Categorie-indeling	Opstellingswijze	Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
C	Alle stations t/m 40.000 normaal kubieke meter per uur aardgas	15 m	4 m
	Alle stations boven 40.000 normaal kubieke meter per uur aardgas	25 m	4 m

Ervan uitgaande dat het gaat om maximaal 40.000 m³ aardgas per uur gaat, moet de afstand tot kwetsbare objecten minimaal 15 m zijn. In het geval van een beperkt kwetsbaar object dient de afstand minimaal 4 m te zijn.

De afstand van het plangebied tot het gasregeldrukstation bedraagt circa 210 meter en valt daarmee buiten de minimale afstand tot het station. Op basis van bovenstaande is te concluderen dat het gasregeldrukstation geen belemmering vormt voor de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 111.

Daarnaast vindt over de provinciale wegen N303 en N798 transport plaats van gevaarlijke stoffen. Deze wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour, wettelijk is de ontwikkeling dus mogelijk. Het aantal personen neemt als gevolg van de ontwikkeling toe met 4,8 mensen. Er is in het gebied geen sprake van een groepsrisico. Voor de ontwikkeling is het berekenen en verantwoorden van het groepsrisico derhalve niet nodig. Wel dient vanwege de ligging ten opzichte van de route gevaarlijke stoffen een advies worden opgevraagd bij de VNOG voor de onderwerpen rampenbestrijding en de zelfredzaamheid. Het advies hierover is opgevraagd bij de VNOG.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De omgeving van het plangebied is gevarieerd. Het in het centrum gelegen plangebied is omsloten door diverse functies als woningen, detailhandel en bedrijvigheid en ten zuiden van het plangebied een woonzorginstelling. Gelet op de ligging van de locatie in het centrum en nabije functies plus een belangrijke doorgaande 50 km/u weg is de omgeving als 'gemengd gebied' te karakteriseren.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Bovendien heeft het toevoegen van de twee nieuwe woningen ook geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen. De voormalige bedrijfswoning die al als woning in gebruik was is hiervoor maatgevend.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen(bouwkavels) hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele functies die zijn opgenomen in de staat van bedrijvigheid. Zie figuur 5.3 hieronder.



Figuur 5.3 - Ligging plangebied en bestemmingen in de omgeving (Pdok, bewerkt)

Aan de gearceerde gebieden zitten de volgende milieuzoneringen verbonden:

Nummer	Bestemming	Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand	Richtafstand Gemengd gebied
1	Gemengd gebied	Orthodontiepraktijk	tot 1	0	0
2	Bedrijfsbestemming	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'	2	30	10
3	Maatschappelijk (Mwz, woonzorgdoeleinden)	Verpleeghuizen	2	30	10
4	Maatschappelijk (Ms, school)	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2	30	10

Funciemenging

Het plangebied ligt in een gemengd gebied. De richtafstanden behorende bij deze milieucategorieën zijn verminderd met één stap als gevolg het omgevingstype 'gemengd gebied'. De maximale richtafstand die in voorliggend geval gebruikt worden bedraagt zijn terug te vinden in tabel 5.1 hieronder.

Tabel 5.1 - Overzicht milieucategorieën (bedrijven en milieuzonering, 2009)

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

Situatie plangebied

Alleen de richtafstand van nabijgelegen milieugezoneerde garagebedrijf aan de Dorpsstraat 109 (vlak twee in figuur 5.3) rijkt tot over het projectgebied, hier wordt nader op ingegaan. Het autoservice bedrijf ligt tussen de 15 en 20 meter afstand vanaf de nieuw geplande bouwkavels. De bestaande bedrijfswoning bevindt zich aansluitend op korte afstand vanaf de naastgelegen bedrijfswoning, echter doet het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning geen afbreuk aan het leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie wordt er gewoond en in de toekomstige situatie eveneens. Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt geconcludeerd dat het nabij gelegen autoservice bedrijf geen belemmeringen teweeg brengt ten aanzien van de voorziene ontwikkeling.

Het bouwvlak van de noordelijke nieuwe woning ligt op een afstand groter dan 10 m. Als rekening gehouden wordt met vergunningsvrije bouw mogelijkheden zou de afstand kleiner dan 10 m kunnen worden. De zuidelijke woning ligt dichterbij dan 10 m van de erfgrans, maar op dat punt ligt alleen de ontsluitingsweg van het buurperceel. Om de invloed van het garage-service bedrijf op de beoogde woningen juist in beeld te krijgen is een akoestisch industrielawaai-onderzoek uitgevoerd (zie 5.1.2.3). Uit dit onderzoek (Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai) is gebleken dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

(LAr,LT) en het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) wordt voldaan aan de standaard normstelling van respectievelijk 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en de standaard normstelling van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en aan de richtwaarde van 70 dB(A) uit stap 2 van de VNGpublicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is aangegeven dat, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet wordt gewerkt met de systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. Om te beoordelen welke activiteiten wel toelaatbaar zijn hanteert de SvB 'functiemenging' vier categorieën. De beschreven aanwezige activiteiten in de nabijheid van het plangebied vallen onder categorie A en B1. Van deze beide categorieën zegt de VNG publicatie dat deze functies direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegelaten. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar ten aanzien van de orthodontiepraktijk aan de Dorpsstraat 113.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief. Omdat alle milieubelastende bestemmingen in de omgeving met voldoende afstand vanaf het plangebied liggen dan wel de milieubelastende activiteit als aanvaardbaar wordt beschouwd in de nabijheid van gevoelige functies.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (in Gelderland Gelders Natuurnetwerk GNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe' ligt op circa 1,23 kilometer afstand van het plangebied. In dit geval is er door Eco Reest een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 5 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j en dat er voor de aanlegfase een vrijstelling geldt. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met

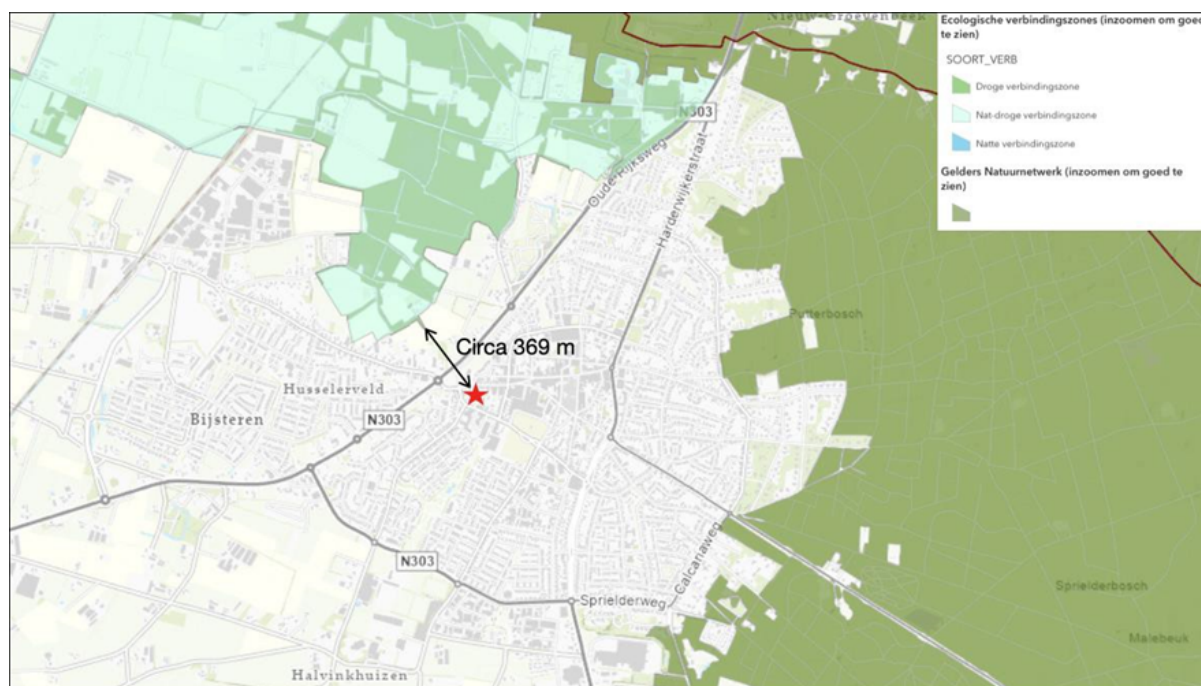
significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN), is als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN is gelegen op 369 meter afstand. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

In figuur 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Veluwe' en ten opzichte van het GNN weergegeven.



Figuur 5.4 - Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Veluwe' en ten opzichte van het GNN (bron: Provincie Gelderland)

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Eco Reest heeft ter plaatse van het plangebied een Quicksan natuurbescherming uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In Bijlage 6 van deze toelichting is de onderzoeksrapportage

opgenomen.

5.6.3.2 Onderzoeksresultaten

Voor het project gebied gelden onderstaande conclusies:

- Potentiële nestplaatsen van beschermde vogels binnen de te slopen loods worden uitgesloten. Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden geen jaarrond beschermde nesten vernield, echter valt niet uit te sluiten dat er verstoring optreedt in het broedseizoen bij de nestplaatsen van huismussen onder het dak van de bestaande woning. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen eveneens algemene vogelsoorten tot broeden komen in het opgaand groen. Alle nesten van broedvogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd.
- De zuidgevel is potentieel toegankelijk voor vleermuizen. Bij de toegangsmogelijkheden bevindt zich echter geen spouw, waardoor potentiële vleermuisverblijfplaatsen niet verwacht worden. Vleermuisverblijfplaatsen onder het dak worden eveneens uitgesloten, omdat het dak is strak afgewerkt en bevat geen toegangsmogelijkheden voor vleermuizen. Daarnaast bestaat het dak uit een bitumen dak met houten dakbeschot, hetgeen ongeschikt is voor vleermuisverblijfplaatsen. Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen binnen het plangebied worden uitgesloten. Verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen zijn vanwege het ontbreken van bomen uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en vernielen.

Mits bezette vogelnesten, tijdens het broedseizoen, beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er worden alleen dieren verwond of gedood en er worden alleen rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield van soorten waarvoor een vrijstelling geldt. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, mits sloopwerkzaamheden vogelnesten, tijdens het broedseizoen intact gehouden worden.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen een hoge verwachtingszone voor archeologie. Binnen deze verwachtingszone is een archeologisch onderzoek vereist indien de bouwwerkzaamheden een groter oppervlak bedekken dan 100 m². In voorliggend initiatief nemen de beoogde bouwwerkzaamheden een groter oppervlak in beslag dan 100 m².

Initiatiefnemer heeft een programma van eisen (zie Bijlage 7) laten opstellen, deze is goedgekeurd door het bevoegde gezag. De graafwerkzaamheden voor de sloop van de fundering van de bestaande garage en de nieuw te bouwen woningen worden op aangeven van de regioarcheoloog van de gemeente Putten onder archeologische begeleiding uitgevoerd.

De initiatiefnemer huurt de archeologische expertise in om aan de eisen van de regioarcheoloog te voldoen. Daarnaast zal het proces verlopen binnen de eisen die gesteld zijn aan de ontwikkeling zoals het programma van eisen aangeeft.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland, in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.7.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. In het plangebied is er geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

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

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

5.8.2 Beoordeling

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'de Veluwe' ligt op circa 1,23 kilometer afstand van het plangebied. In dit geval is uit de stikstofberekening reeds gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Er is geen sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r.. In het Besluit is 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' opgenomen. In dit geval is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Op basis van uitspraken van de Raad van State (o.a. uitspraak 201901464/1/R1) is ontwikkeling van twee woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.

beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.8.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig.

Hoofdstuk 6 Wateraspecten

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2016-2021 bevat het waterbeleid van de provincie. Het Waterplan is in samenhang opgesteld met de water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

6.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. De afgelopen jaren is veel bereikt, maar tegelijk staan er voor de komende jaren nieuwe uitdagingen. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers aan die het waterschap wil gaan varen en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern bij het waterschap, als spoorboekje, expliciet maken en vastleggen.

6.2 Watertoets

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Klimaat en Hittestress

Op dit moment is de locatie grotendeels groen met relatief veel bomen op het terrein. In de nieuwe situatie neemt het bebouwd oppervlak af. In plaats van de huidige garage komen er twee bouwkavels met per saldo een kleiner bebouwd oppervlak. De niet te bebouwen delen krijgen een groene invulling. De nieuwbouw zal hierom geen negatief effect hebben op hittestress in de omgeving van het plangebied. Daarnaast zal er waar mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzaam bouw materiaal, en zal de (her)ontwikkeling leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.

6.2.3 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'Standaard Waterparagraaf' is opgenomen in Bijlage 8 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

Hemelwater

Wat betreft hemelwater dient bij nieuwbouw het nieuwe verharde oppervlakte niet te worden aangesloten op de riolering. Binnen het plangebied moet in bergings- en infiltratiecapaciteit worden voorzien. Dit kan zowel bovengronds als ondergronds.

Als het verhard oppervlak groter is dan 150 m² moet er rekening worden gehouden met de maatgevende bui, en moet er gerekend worden met 36 mm neerslag per m² verhard oppervlak. De op het terrein aan te leggen bergingsvoorziening moet een overstortmogelijkheid krijgen, deze mag niet op het riool worden aangesloten. Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden hoe er met neerslag overstorten bij (zeer) intensieve buien wordt omgegaan.

Met voorgenoemde eisen wordt rekening gehouden. Er is een verplichting opgenomen dat bij ingebruikname van de woningen voorzien moet zijn in voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit op eigen terrein. Tevens zullen er niet uitlopende materialen worden toegepast, waardoor wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater zal verontreinigen.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 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.

7.2 Opzet bestemmingsplan

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

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

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

7.2.1 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.

7.2.2 Bestemmingsregels

Wonen

Ter plaatse van de locatie wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning en worden twee bouwpercelen toegevoegd aan de locatie. Hiertoe is de bestemming 'Wonen' opgenomen met bijbehorende gebruiks- en bouwregels. De bouwvlakken in deze bestemming geven aan waar het hoofdgebouw gebouwd mag worden. De functie-aanduidingen in het bestemmingsvlak geven aan om welk woningtype het gaat en wat de maximale goot- en bouwhoogte mag bedragen. De gevel die als dove gevel dient te worden uitgevoerd is aangegeven met een bouwaanduiding.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en instandhouden van een dove gevel, het realiseren van minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevels en een voorwaardelijke verplichting die de waterberging verzekerd.

Het is binnen deze bestemming tevens toegestaan om een aan huis verbonden beroep- of bedrijf uit te oefenen, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

In het centrum is een aantal historische panden en elementen aanwezig waaronder het pand op Dorpsstraat 111. Dit pand heeft de aanduiding 'karakteristiek'. Dit betreft geen monument maar vanwege de uitstraling en de historische relatie met het vroegere gebruik wenselijk om vast te houden aan de bestaande uitstraling en vormgeving. Het beleid is gericht op behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. In het bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen die beoogt te voorzien in het behoud van deze panden. Er is evenwel geen anti-sloopbepaling in de voorschriften opgenomen, omdat dit juridisch niet mogelijk is.

Voor de panden die als "karakteristiek" zijn aangeduid, is in de regels een nader eisenstel opgenomen, teneinde (ook bij nieuwbouw) de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing te handhaven.

Tuin

Voor de als "Wonen" bestemde gronden zijn stroken met de bestemming "Tuin" opgenomen. Binnen deze stroken mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Het is hier enkel mogelijk om bouwwerken met een maximale hoogte van 3 m te realiseren.

Tevens mogen de voor tuin bestemde gronden tussen de weg en de bouwgrens ingericht en gebruikt worden als parkeerplaats.

Waarde - Archeologie 2

De archeologische bestemming is opgenomen voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. In de bouwregels zijn nadere regels gegeven voor bouwen. Bij een bepaalde oppervlakte en diepte van de ingrepen, is archeologisch onderzoek bij omgevingsvergunningverlening voor bouwen niet vereist. Op basis van een rapport dienen de archeologische waarden vastgesteld te zijn. Indien de archeologische waarden door het te bouwen bouwwerk worden verstoord, dan kan het bevoegd gezag één of meerdere voorwaarden ter bescherming van de archeologische waarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Voorts geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden.

7.2.3 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.

7.2.4 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.

7.3 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 8 Uitvoerbaarheid

8.1 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.

8.2 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. Voor het mogelijke verhaal van planschade is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voldoende verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

