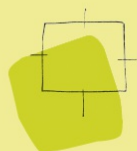


Roosendaalseweg 109, Putten



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Roosendaalseweg 109, Putten

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Huidige planologische situatie	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal/regionaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Bedrijven en milieuzonering	17
4.2 Geluid	18
4.3 Externe veiligheid	18
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Bodem	22
4.6 Ecologie	23
4.7 Verkeer en parkeren	25
4.8 Water	26
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.10 Kabels en leidingen	27
4.11 Duurzaamheid	27
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Opzet bestemmingsplan	31
5.3 De verbeelding	32
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2 Economische uitvoerbaarheid	34

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Roosendaalseweg 109 in Putten 14 appartementen te realiseren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Putten, sectie N, nummer 5304. Op basis van het geldende bestemmingsplan Kom Zuid geldt voor het perceel een bedrijfsbestemming. Het voornemen is niet realiseerbaar op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Zuid'. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het perceel ligt aan de zuidkant binnen de bebouwde kom van het dorp Putten langs de Van Geenstraat en is ook aangemerkt als potentiële bouwlocatie in de inbreidingsnotitie gemeente Putten uit 2015. Het perceel bestaat van oorsprong uit de kavel met de bedrijfswoning en daarachter de bedrijfsperven. In de loop der jaren is de bedrijfskavel opgesplitst in twee delen en is ook de bedrijfswoning losgekoppeld. De ontsluiting van de bedrijfsperven verloopt via de Van Geenstraat en de bedrijfswoning wordt ontsloten op de Roosendaalseweg.

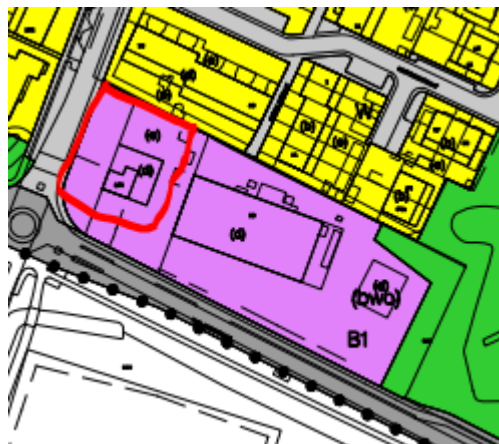
Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied in Putten, bron N.C.B. projectorganisatie

1.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2009. Op basis van het geldende bestemmingsplan Kom Zuid geldt voor het perceel een bedrijfsbestemming. Binnen het bestemmingsvlak voor de Roosendaalseweg 109 mag een bedrijf met een bedrijfswoning aanwezig zijn met de daarbij behorende bijgebouwen. De goothoogte is maximaal 6 m en de bouwhoogte is maximaal 9 m. Voor de bedrijfsactiviteiten geldt dat maximaal bedrijven uit categorie 1 zijn toegestaan dan wel de bestaande bedrijven. Dit geldt ook voor het achtergelegen bedrijfsperceel Van Geenstraat 84 en 86. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan 'Kom Zuid' Plangebied rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Aan de Roosendaalseweg 109 staat thans de bedrijfswoning.

Op de onderstaande afbeelding is een impressie van het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Luchtfoto bestaand gebouw (bron google -bewerkt N.C.B. Projectrealisatie B.V.)

2.2 Toekomstige situatie

Het perceel doet in de huidige situatie een beetje kaal aan. Belangrijkste oorzaak hiervan is dat het vroegere groen rondom de woning op enkele bomen na is weggehaald. Vanaf de Van Geenstraat, die dienst doet als rondweg, is dit niet het gewenste aanblik van het dorp. Door op deze locatie in te zetten op herontwikkeling biedt dit goede kansen voor herinrichting en verbetering van dit stukje van Putten.

De bestaande opstallen worden gesloopt en het plan is een appartementengebouw te realiseren met 14 startersappartementen met op de hoek een hoogte van 3 bouwlagen die richting de bestaande woningen aan de Bentinckstraat afloopt naar 2 bouwlagen. Het appartementengebouw sluit qua hoogte aan bij het bestaande appartementengebouw aan de andere zijde van de Roosendaalseweg. Hoewel deze verder van de weg afstaat en zich minder aan de Roosendaalseweg presenteert is deze qua maatvoering vergelijkbaar. Het appartementengebouw kan derhalve gezien worden als een nieuw bouwelement waarmee de entree naar de achterliggende wijk wordt geaccentueerd. Daarnaast biedt het plan ook goede kansen voor een groene omzoming van de kavel waarmee de aanblik vanaf de rotonde wordt verbeterd.

Naast de starters-doelgroep zijn de appartementen ook zeer geschikt voor alleenstaanden of kleine huishoudens en zijn de appartementen op de begane grond ook geschikt voor senioren.



Figuur 4: Bovenaanzicht gebouw, bron N.C.B. Projectrealisatie B.V.



Figuur 5: Impressie aanzicht, bron N.C.B. Projectrealisatie B.V.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Nationale belangen en vier prioriteiten

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

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

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

Afwegingsprincipes

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

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

Uitvoering

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 14 appartementen. Woningen zijn als een stedelijke functie aangemerkt. Om deze reden dient een toetsing aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' plaats te vinden.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In de eerste plaats dient onderzocht te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen gebouwd worden. Totaal is er dus een toename van 14 woningen. Een verdere toetsing aan de hand van de ladder is noodzakelijk.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

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

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De woningen voorzien in de woningbehoefte in de gemeente Putten, waarmee het verzorgingsgebied de gemeente Putten is.

4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Op basis van de woonvisie blijkt dat behoefte is aan meer betaalbare starterswoningen en passend wonen voor senioren is een grote opgave. Deze behoefte wordt verder beschreven in paragraaf 3.3.3.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

Conclusie

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

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

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

Programmering wonen

De Gelderse provinciale ambitie is:

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

De Provinciale aanpak:

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

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

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Putten

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

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

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

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

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

Conclusie

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

3.3.2 Structuurvisie Putten 2030

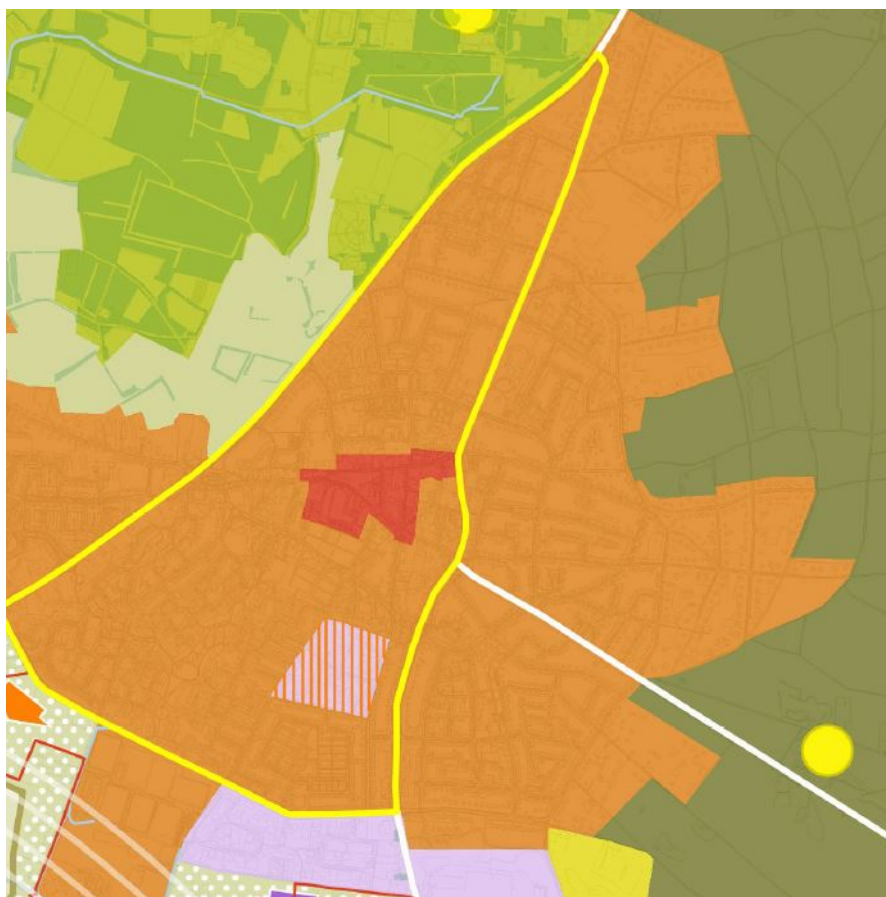
De gemeenteraad van Putten heeft op 5 maart 2015 de Structuurvisie Putten 2030 gewijzigd vastgesteld. De Structuurvisie Putten 2030 is opgesteld met de boodschap van de Toekomstvisie Putten als leidraad. Deze is gerelateerd aan actueel beleid ten aanzien van de verschillende beleidsvelden en vervolgens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

Wonen - kwantitatief

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

Wonen - kwalitatief

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



Figuur 6: Uitsnede kaart Structuurvisie Putten 2030

Conclusie

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

3.3.3 Woonvisie Putten 2020-2025 Werken aan het Puttens palet

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Putten de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. In het coalitieakkoord Bouwen aan Putten is afgesproken dat er moet worden doorgaan met het bouwen van woningen van goede kwaliteit, op de juiste locaties en passend binnen de mogelijkheden van de inwoners van de gemeente Putten. Bij het opstellen van de woonvisie is zorgvuldig rekening gehouden met de regionale afspraken op de Noord-Veluwe. In dit verband is afgestemd welke huishoudensprognoses worden gebruikt voor de woonvisie. Ook is bij bepalen van de woonopgaven gebruikgemaakt van gegevens uit regionaal woningmarktonderzoek.

Als startpunt voor de woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd.

De woonopgaven die uit deze woningmarktanalyse voortkomen zijn vertaald naar drie ambities;

1. Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte.

Om deze ambitie te realiseren is een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 700 woningen nodig in de periode 2019 tot 2025 (en in totaal tot 2030 circa 1.100 woningen). Voor starters bestaat de grootste urgentie. Daarnaast is passend wonen voor senioren een grote opgave. Dit vraagt vooral om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. In de periode 2019-2025 170 à 230 moeten sociale huurwoningen toegevoegd worden, evenals een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

2. Zorgzame en inclusieve wijken.

De gemeente Putten wil goed wonen voor onze inwoners met een zorgbehoefte mogelijk maken. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen, waar ze erbij horen, en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

3. Een duurzaam thuis

Ambitie voor een duurzame woningvoorraad die zich kenmerkt door groen en zuinig energieverbruik dan wel energieneutraliteit.

Conclusie

Het initiatief gaat uit van bouwplan met 14 3-kamer appartementen. Dit type appartementen biedt kansen voor starters op de woningmarkt. Daarnaast zijn de appartementen ook geschikt voor alleenstaanden en kleine huishoudens en kunnen de appartementen op de begane grond bewoond worden door ouderen. Geconcludeerd kan worden dat het type woning derhalve aansluit op de huidige vraag in de markt.

Bovendien is ook de aangegeven bandbreedte van de verkoopprijs één die mogelijkheden biedt voor doelgroepen die op de huidige markt moeilijk aan de aankoop van een woning toe komen. De bandbreedte ligt tussen de € 225.000 en € 250.000. Het voorliggend plan sluit aan op de doelstellingen van de Woonvisie en levert een bijdrage aan de wens om betaalbare woningen te realiseren.

3.3.4 Inbreidingsnota

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad het ontwerp van de Inbreidingsnotitie 2015 gewijzigd vastgesteld. Doel van de Inbreidingsnotitie 2015 is om zowel de bestaande als de nieuwe potentiële inbreidingslocaties in beeld te brengen, deze zijn (opnieuw) beoordeeld op basis van stedenbouwkundige randvoorwaarden en per locatie is de potentiële woningcapaciteit bepaald aan de hand van een indicatieve verkavelingssuggestie. De definitieve stedenbouwkundige invulling en de bouwvoorschriften worden geregeld in het bestemmingsplan. Hierbij is het beleid uit de Woonvisie 2015 – 2020 (Afwegingskader “nieuwbouw”) leidend.

In de Inbreidingsnotitie 2015 is ingegaan op zaken als:

- inbreiding gaat in principe voor uitbreiding;
- zuinig ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteitsaspecten;
- duurzaamheid en ruimtelijke inrichting.

In de Inbreidingsnotitie is de locatie Roosendaalseweg 109 samen met de Van Geenstraat nummer 84 en 86 als één inbreidingslocatie opgenomen. Hierin wordt een herontwikkeling van de hele bedrijfslocatie als kansrijk gezien. Een afzonderlijke ontwikkeling van het perceel Roosendaalseweg 109 komt niet in de Inbreidingsnotitie voor omdat het uitgangspunt is om met bedrijfsbeëindiging een impuls te geven aan het bestaande woongebied en de ruimtelijke uitstraling.

Conclusie

Bij voorliggend verzoek is zoals reeds eerder aangegeven geen sprake van het saneren van bedrijfsactiviteiten. Anderzijds wordt met dit initiatief wel voorzien in woningen waar een grote behoefte aan is. Ook wordt de ruimtelijke uitstraling van het gebied verbeterd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf worden de omgevingsaspecten beschreven en beoordeeld. Een deel van de informatie is ontleend aan de 'Quickscan uitvoerbaarheid van de realisatie van 14 appartementen aan de Roosendaalseweg 109 in Putten' (Teus'Advies Omgevingsadviseurs, 2 juni 2021).

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. 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.

In de richtafstandenlijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Plangebied

Het initiatief betreft alleen de introductie van milieugevoelige functies: woningen. Daarom is alleen sprake van inwaartse zonering. Vanwege de ligging nabij een drukke doorgaande weg, kunnen de richtafstanden worden gecorrigeerd naar het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Rond de planlocatie zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig:

- Direct ten oosten van het plangebied, aan de Van Geenstraat 86, is een bedrijf aanwezig gericht op de verkoop, verhuur en het onderhoud van motoren en in het pand daarnaast voor vorkheftrucks. Voor handel in auto's en motorfietsen geldt milieucategorie 2, met in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De bestemming van dit bedrijf ligt aansluitend op de projectlocatie. De afstand tussen het terrein en de geplande appartementen bedraagt echter meer dan 15 meter. Het heftruckbedrijf komt het best overeen met 'verhuurbedrijven voor machines en werktuigen'. Hiervoor geldt milieucategorie 3.1, met een richtafstand tot gemengd gebied van 30 meter. Dit pand is op circa 45 meter ten oosten van het beoogde appartementencomplex gelegen. Binnen de bestemming van beide bedrijven zijn geen 'zwaardere' bedrijven toegestaan dan nu aanwezig. In beide gevallen wordt dus voldaan aan de richtafstanden.
- Ten zuiden van het plangebied is een sportvereniging aanwezig. Hiervoor geldt milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 30 meter tot gemengd gebied. Het plangebied is op meer dan 50 meter afstand gelegen. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand.
- Ten zuidwesten van het plangebied is aan de Roosendaalseweg 162 een transportbedrijf aanwezig. Hiervoor geldt milieucategorie 3.2, met een richtafstand van 50 meter tot gemengd gebied. Dit bedrijf is op circa 250 meter van het plangebied gelegen. Ook hier wordt dus voldaan aan de richtafstand.
- Tot slot is er ten noordwesten van het plangebied, aan de Enghuusweg 13, een wegenbouwbedrijf aanwezig. Hiervoor geldt ook milieucategorie 3.2, met een richtafstand van 50 meter tot gemengd gebied. Dit bedrijf is op ruim 300 meter van het plangebied gelegen. Ook hier wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Agrarische bedrijven in de omgeving liggen allemaal op meer dan 450 m, waardoor dit geen beperkingen oplevert voor het plangebied.
- Overige milieubelastende functies bevinden zich op ruimere afstand. Milieuzoneringen staan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

Conclusie

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

4.2 Geluid

Toetsingskader

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

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van een verkeerswegen: de Van Geenstraat en de Roosendaalseweg.

Door adviesbureau Groenewold Milieu & Natuur is de geluidbelasting berekend (Bijlage 1 Akoestisch onderzoek) op basis van het schetsplan van het appartementencomplex. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de appartementen niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh en dat voor de nieuwe woningen hogere waarden vastgesteld moeten worden. Om bij dat laatste aan het geluidbeleid van de gemeente Putten te voldoen is het ontwerp aangepast. Het gemeentelijke geluidbeleid gaat ervan uit dat bij een woning, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, een geluidluwe gevel wordt gerealiseerd en bij voorkeur ook een geluidluwe buitenruimte. Eén van de ideeën om dit te realiseren is het doortrekken van een muur langs het parkeerterrein aan de oostzijde, waarmee de slaapkamers geluidluw zijn uit te voeren. Nadeel is dan dat er een vrij hoge muur nodig is om dat voor alle appartementen te kunnen realiseren. Een van de combinaties is als volgt. Met schermhoogte 5 m aan de oostzijde en gesloten balustrade aan de westzijde hebben alle appartementen een geluidluwe gevel. Om aan de oostzijde (slaapkamers) overal te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB is een schermhoogte nodig van 10 m. Dan zijn in principe geen gesloten balustrades nodig aan de westzijde.

Conclusie

Door met wegverkeerslawaai rekening te houden in ontwerp en maatregelen te treffen, is het dus mogelijk om deels te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, voor het overige, aan het beleid van de gemeente om hogere waarden vast te stellen. Wanneer hieraan voldaan wordt, staat ook geluidhinder de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

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

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe

veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Risicokaart

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart (<http://www.risicokaart.nl>) te zien.

Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn.

Wel is er een ondergrondse propaantank aanwezig op circa 850 meter ten noordoosten en 550 m ten zuidwesten van het plangebied. Op dat laatste perceel worden ook bestrijdingsmiddelen opgeslagen. Deze afstand is ruim voldoende.



Figuur 7 : Uitsnede risicokaart plangebied rood omlijnd

Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Amersfoort-Zwolle. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van het spoortraject ligt, kan het groepsrisico – conform de ‘Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord – beperkt worden verantwoord.

Hoewel de N303 (sporadisch) gebruikt kan worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ter bevoorrading van bedrijven in Putten (en omgeving), valt die weg niet onder het Basisnet. Vanuit de wet- en regelgeving over externe veiligheid (Bevi, Bevt en Bevb) gezien kan deze ontwikkeling passen in het plangebied. In het bijgevoegde advies van de veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland (VNOG) (zie Bijlage 7 Vooradvies VNOG) wordt meegegeven dat bij calamiteiten op de N303 nadelige effecten in het plangebied niet zijn uitgesloten.

Bestrijdbaarheid (bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid) en zelfredzaamheid

Toekomstige bewoners van dit plangebied (en uiteraard alle burgers van de gemeente Putten) zullen op de hoogte moeten zijn van eventueel nadelige effecten van omliggende risicobronnen, zodat zij handelingsperspectief hebben in geval van een calamiteit of brand in de omgeving. Als personen verminderd zelfredzaam zijn, dan is dat handelingsperspectief nog relevanter. Uit het VNOG-advies (Bijlage 7) blijkt dat het beschikbare (primaire) bluswater in de buurt van het plangebied voldoende is. Het plangebied is via de openbare weg voldoende bereikbaar voor hulpverlenings-diensten. In het advies staan enkele aandachtspunten met betrekking tot de bereikbaarheid. Ook met betrekking tot zelfredzaamheid zijn in Bijlage 7 enkele adviezen opgenomen, ter borging in de omgevingsvergunning.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en

grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Besluit niet in betekenende mate

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

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

Onderzoek en conclusie

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 14 woningen. Daarmee valt het project onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Derhalve is het niet nodig een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren voor onderhavig plan. Dit blijkt ook na invullen van de NIBM-tool:

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	98
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,13
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen in het plangebied.

4.5 Bodem

Toetsingskader

Voor de uitvoerbaarheid van een nieuw bestemmingsplan moet onderzocht worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

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

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

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

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

Onderzoek

Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te ven/vachten zijn bij de bestemmingsplanwijziging. Door van der Poel milieukundig adviesbureau is er een bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Roosendaalseweg 109 te Putten (Bijlage 2 Bodemonderzoek). Uit de rapportage van 6 mei 2021 blijkt dat de ondergrond niet is vervuild en geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten Wonen. Het onderdeel bodem kent hierdoor geen beperking voor een bestemmingsplanwijziging naar Wonen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er voor de bodem geen milieuhygiënische bezwaren voor het wijzigen bestemmingsplan en verlenen van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Roosendaalseweg 109.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000 -gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden

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

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Soortenbescherming

in de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de

Habitatrichtlijn.

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

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

In de huidige situatie is reeds een woning aanwezig op het plangebied. Deze woning zal gesloopt moeten worden om het appartementencomplex te realiseren. Om de uitvoerbaarheid van het initiatief aan te tonen is het derhalve nodig een ecologisch onderzoek uit te voeren naar beschermde flora en fauna. Tevens is een stikstofdepositie-onderzoek nodig naar de te verwachten effecten op Natura 2000-gebieden door de aanleg- en gebruiksfase van het initiatief. Adviesbureau Groenewold Milieu & Natuur heeft in opdracht van initiatiefnemer een natuur-toets uitgevoerd aan de Roosendaalseweg 109 te Putten (Bijlage 3 Quickscan ecologie en stikstof). Aanvullend is een stikstofberekening uitgevoerd betrekking hebbende op de aanlegfase (Bijlage 4 Stikstofberekening aanlegfase). De berekeningen gaan uit van sloop van de bestaande woning met aangebouwde schuur te slopen en een nieuw appartementengebouw te realiseren met 14 starterappartementen. Uit de quickscan en de aanvullende stikstofberekening blijkt dat de realisatie van het plan geen gevolgen heeft voor beschermde natuurwaarden.

Beschermde soorten

In de woning zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. Er zijn geen nesten of holtes aanwezig in de bomen op het perceel. Er zijn geen open stootvoegen of geschikte boeidelen aanwezig. De ruimte onder de pannen is niet toegankelijk vanwege vogelschroot. De pannen liggen strak en het lood sluit goed aan. Daarmee zijn (jaarrond) beschermde verblijfplaatsen niet gevonden of te verwachten en met zekerheid uit te sluiten.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de kom van Putten op 1.5 km van Natura 2000-gebied Veluwe. Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten. De stikstofdepositie vanwege de appartementen (gasloos, alleen transportbewegingen) is in de gebruiksfase berekend met Aerius 2020 en niet hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. Voor de aanlegfase is een aparte stikstofberekening uitgevoerd, wat heeft geresulteerd in het resultaat dat er geen significante toename is van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden door de aanlegfase van het project.

Het plan ligt buiten de begrenzing van het GNN en de GO. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzingen mag worden aangenomen dat er geen significante effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN en de GO. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek zijn niet nodig.

Conclusie

In de woning met aangebouwde schuur zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen of te verwachten. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is de Veluwe op 1.5 km afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor beschermde soorten of habitats. De stikstofdepositie is zowel in de aanleg- als gebruiksfase niet hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. Het plan valt buiten de begrenzing

van het GNN en de GO. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.7 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op 6 april 2017 heeft de gemeente Putten nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Op basis daarvan is ook de Nota Parkeernormen Putten vastgesteld. Navolgend wordt op basis van deze nota de parkeerbehoefte berekend voor het beoogde appartementencomplex.

Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied centrum. Er worden 14 appartementen gerealiseerd van 50 m². Hiervoor geldt de parkeemorm van 1,6 per woning. Deze norm kan verdeeld worden in 1,3 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,3 voor bezoekers. Onderstaande tabel laat de aanwezigheidspercentages voor deze groepen zien:

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Op basis van deze percentages is berekend wat per maatgevend moment de maximale parkeerbehoefte is, dit is te zien in onderstaande tabel.

Maatgevend moment	Formule	Totale parkeervraag
Werkdagochtend	$(1 \times 3 \times 0,5) + (0,3 \times 14 \times 0,1)$	9,52
Werkdagmiddag	$(1,3 \times 0,5) + (0,3 \times 14 \times 0,2)$	9,94
Werkdagavond	$(1,3 \times 14 \times 0,9) + (1,3 \times 14 \times 0,8)$	19,74
Koopavond	$(1,3 \times 14 \times 0,8) + (0,3 \times 14 \times 0,7)$	17,50
Werkdagnacht	$(1,3 \times 14 \times 1,0) + (0,3 \times 14 \times 0,6)$	18,20
Zaterdagmiddag	$(1,3 \times 14 \times 0,6) + (0,3 \times 14 \times 0,6)$	13,44
Zaterdagavond	$(1,3 \times 14 \times 0,8) + (0,3 \times 14 \times 1,0)$	18,76
Zondagmiddag	$(1,3 \times 14 \times 0,7) + (0,3 \times 14 \times 0,7)$	15,68

Hieruit volgt dat de werkdagavond het maatgevende moment is met een maximale parkeervraag van 19,74, oftewel 20 parkeerplaatsen. In het principeplan is op de schets/tekening voorzien in 20 parkeerplaatsen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen zal voorzien worden op eigen terrein, ten oosten van het projecteerde appartementencomplex. Hiermee voldoet het plan aan de nota parkeernormen.

Conclusie

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

4.8 Water

Algemeen

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

De keur van het waterschap Vallei en Veluwe stelt dat bij een toename van meer dan 1500 m² van het verhard oppervlak binnen de bebouwde kom er waterberging ter compensatie gerealiseerd dient te worden. Met het beoogde appartementencomplex wordt die ondergrens niet overschreden. Derhalve hoeft er geen compenserende waterberging plaats te vinden. Wel kan het zijn dat de gemeente andere eisen stelt op dit vlak, vanwege eigen beleid om hemelwaterafvoeren af te koppelen van de riolering.

De projectlocatie ligt in een grondwaterfluctuatietoneel. Vanuit provinciaal beleid geldt hier het beleid om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met een stijging van de grondwaterstand met enkele decimeters. Voor onderhavige ontwikkeling kan gelden dat het nieuwe gebouw met voldoende drooglegging kan worden gebouwd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Toetsingskader

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

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

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

Situatie plangebied en onderzoek

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Putten is het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge verwachting. Hiervoor geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 100 m² en die dieper gaan dan 40 centimeter beneden maaiveld een archeologisch onderzoek verplicht is. Aangezien het beoogde appartementencomplex groter dan 100 m² wordt, en dieper gaat dan 40 centimeter onder het maaiveld, is voor het bestemmingsplan een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is te lezen in Bijlage 6 Archeologisch onderzoek.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek kon worden bevestigd dat binnen het plangebied een dik plaggendek aanwezig is. Grondsporen uit de periode prehistorie-Middeleeuwen kunnen hieronder goed bewaard zijn gebleven. Antropogene sporen ontbreken echter binnen onderhavig plangebied, in de nabijheid zijn die wel aanwezig zoals het proefsleuvenonderzoek in plangebied Halvinkhuizen laat zien.

4.9.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Situatie plangebied

Op het perceel zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook ligt het perceel niet binnen een beschermd dorps- of stadsgezicht. Tevens zijn er geen landschappelijke waarden aanwezig welke gewaarborgd dienen te worden.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het perceel en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Duurzaamheid

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

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr. gebruiksoppervlak
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.

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

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

Wettelijk kader

Bouwbesluit 2012

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

- Minimale isolatiewaarden (Rc):
 1. Rc=4,5 m².K/W voor gevels,
 2. Rc=6,0 m².K/W voor daken,
 3. Rc=3,5 m².K/W voor vloeren;
- Maximale warmtEDOORgangSCOëfficiënten (Uw):
 1. Gemiddelde Uw=1,65 W/m².K voor alle ramen, deuren en kozijnen,

2. Maximale $U_w=2,2 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ voor afzonderlijke ramen, deuren en kozijnen;
- Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG-methodiek;
 - Van de samenstelling van constructieonderdelen van een gebouw met uitsluitend kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 100 m² is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
 - Een soortgelijke bepaling geldt ook voor woningen. In het kort: de milieuprestatie van het materiaalgebruik dient berekend te worden en dient toegevoegd te worden aan de omgevingsvergunning.

Gemeentelijk beleid

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

Situatie

Het initiatief zal dan ook in nauwe samenwerking met de gemeente en volgens het geldende gemeentelijke beleid voor nieuwbouw worden gerealiseerd. Voorts wordt het gebouw gasloos gerealiseerd.

Conclusie

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

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2).

Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, overweegt de Afdeling dat het

antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In paragraaf 3.1.3 van deze toelichting is geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen gebouwd worden. Totaal is er dus een toename van 14 woningen. Daarmee kan de activiteit worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het betreft echter 14 gestapelde woningen. Hetgeen in het plan is voorzien, levert een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van het perceel verandert door de realisatie van 14 appartementen. Er is overigens sprake van bestaand bebouwd gebied, binnen de bebouwde kom. Daarnaast is het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt. Ook blijken er uit Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van totaal 14 wooneenheden. Gelet op de aard van het project en de plaats van het project binnen de bebouwde kom, op een bestaande woon-/bedrijfslocatie, is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Opzet bestemmingsplan

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

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

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.2.2 Bestemmingsregels

Er wordt een complex met 14 appartementen gerealiseerd. De appartementen krijgen de bestemming Wonen.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn de 14 appartementen toegelaten. Daarbij is een beroep aan huis mogelijk gemaakt. Gebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. De berging is apart aangeduid op de verbeelding.

5.2.3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingen

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 De verbeelding

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

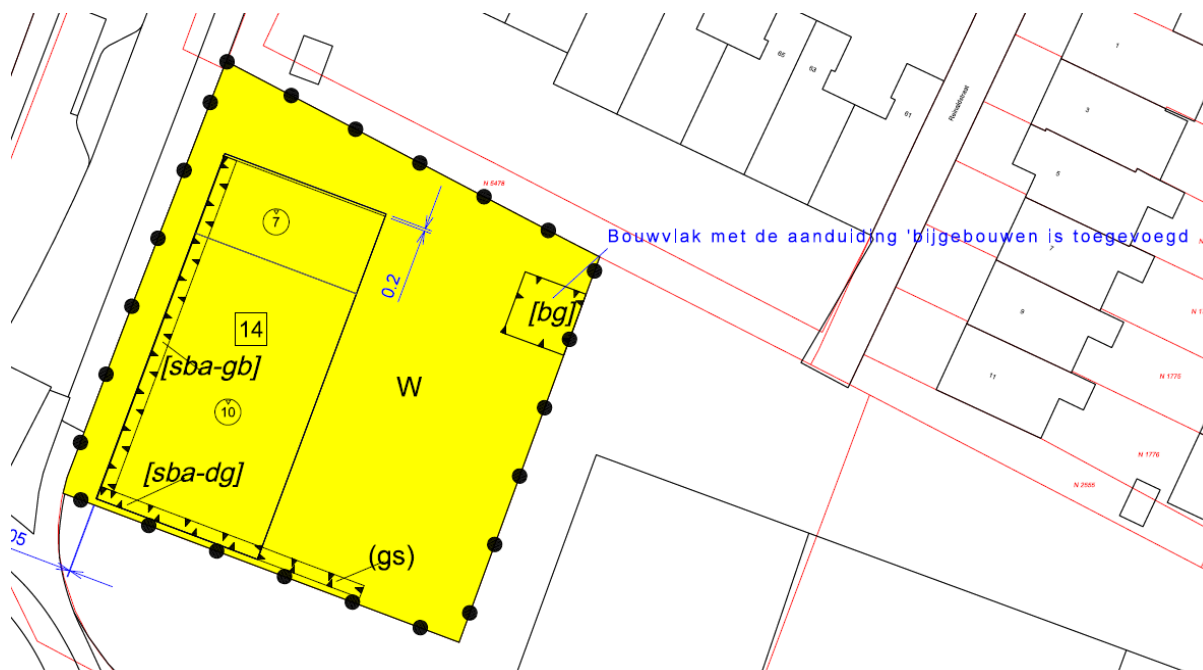
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan heeft van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Om de bruikbaarheid van het bestemmingsplan Roosendaalseweg 109 te vergroten zijn wel een aantal ambsthafte wijzigingen doorgevoerd.

Het betreft de volgende aanpassingen op de verbeelding:

Betreft	Opmerking
Aanduiding bijgebouwen op verbeelding	Deze aanduiding ontbrak abusievelijk op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan. De aanduiding en het bijbehorend bouwvlak zijn toegevoegd.
Maatvoering bouwvlak 20 cm aan noordzijde en 5 cm aan zuidzijde	De afmetingen van het bouwvlak waren te klein voor het inpassen van de bebouwing. De vergroting van het bouwvlak met de hiernaast genoemde afmetingen is verwerkt in de verbeelding.
Scheidslijn van de bouwhoogte verleggen.	Met het wijzigen van de afmetingen van het bouwvlak moet ook de scheidslijn van de bouwhoogte mee verschoven worden. Dit is in de verbeelding verwerkt.



6.2 Economische uitvoerbaarheid

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