

TOELICHTING

Inleiding

De Woningstichting Putten heeft verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van acht appartementen en vier grondgebonden woningen aan de Schoolstraat, ter vervanging van een aantal schuurtjes, vier oudere twee-onder-één-kap woningen (huisnummers 8 t.m. 14) en een vrijstaande woning (huisnummer 6). Met deze herziening van het bestemmingsplan “Kom Zuidoost” kan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gestalte krijgen.

Het plan voldoet aan de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

Ligging van het plangebied

Het plan heeft betrekking op de kadastrale percelen sectie C, nummers 8483, 9538 en 9884. De oppervlakte van het terrein beslaat 2.632 m².

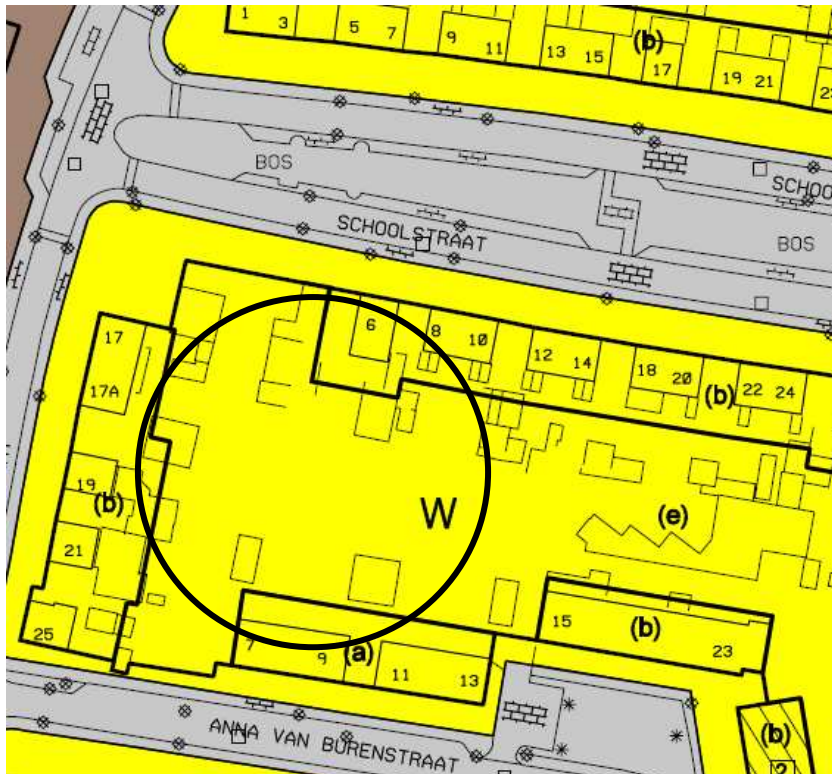


Fragment GIS-kaart met luchtfoto (niet op schaal).

Bestemmingsplan

Voor het terrein geldt het bestemmingsplan "Kom Zuidoost". De percelen hebben de bestemmingen “Woondoeleinden”. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen. Het aantal woningen binnen een bouw-

strook mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, in dit geval vijf. Om aan het door de Woningstichting Putten ingediende plan medewerking te kunnen verlenen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.



Fragment bestemmingsplan "Kom Zuidoost" (niet op schaal).

Rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom

Het komgebied is opgedeeld in een aantal duidelijk te onderscheiden woonmilieus, elk met eigen typische karakteristieken.

In de SRBK wordt voor de toetsing van nieuwbouwplannen het toetsingskader aangegeven in de vorm van een aantal achtereenvolgende stappen.

Deze stappen zijn kortweg:

- Gaat het om een monument?
- Gaat het om een ontwikkelingsgebied of een consolidatiegebied?
- Wat is er zoal mogelijk in dit specifieke gebied (woonmilieu – verkavelingstructuur)?

Stap 1

De bestaande woningen die worden gesloopt, komen niet op een monumentenlijst voor.

Stap 2

Het betreffende perceel ligt in het Consolidatiegebied. Dit houdt in, dat bij nieuwbouw aangesloten moet worden op de karakteristieken van het omgevende woonmilieu.

Stappen 3 en 4

Voor de planologische inpassing is het woonmilieu “Hoven” van belang. Binnen dit woonmilieu moeten de kenmerken van de bestaande bebouwingsstructuur zo veel mogelijk worden gerespecteerd. De bebouwingstructuur komt grotendeels overeen met verkavelingstype 10 van de SRBK. Voor dit verkavelingstype gelden, voor zover op deze locatie van belang, de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- het gaat om vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in een halfgesloten verkaveling;
- de bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;
- het aantal bouwlagen bedraagt twee met kap;
- de woningen hebben zadeldaken;
- de nokrichting loopt evenwijdig aan de straat.

Afweging

Gelet op de ligging van het plangebied in de bestaande dorpskom, vraagt de invulling om een zorgvuldige inpassing in de bestaande (woon)omgeving. Ook de situering van de woongebouwen ten opzichte van elkaar vraagt veel aandacht. Op basis van een programma van eisen is een stedenbouwkundig, bouwkundig en welstandshalve aanvaardbaar bouwplan ontwikkeld.

Evenwijdig aan de Schoolstraat bevinden zich twee bouwvlakken voor vier gestapelde wooneenheden (twee woonlagen). De tweede woonlaag is voorzien van een zolderverdieping. De bebouwing wordt aan de achterzijde afgerond met vier grondgebonden (senior)woningen die in één bouwlaag met kap worden uitgevoerd.

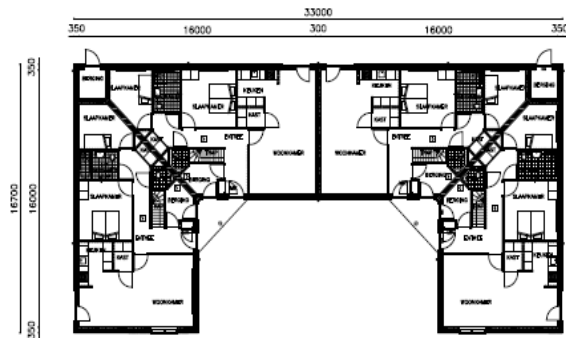
Het ingediende bouwplan sluit goed aan op de schaal en maat en van de aangrenzende bebouwing. Doordat de daken van de gestapelde woningen evenwijdig lopen met de straat wordt de straatwand voldoende in tact gehouden en wordt de richting van de ruim opgezette Schoolstraat vastgehouden. Bovendien ontstaat door de duidelijke kapvorm in de bouwmassa van de beide appartementengebouwen voldoende samenhang.

Tussen de beide appartementengebouwen aan de Schoolstraat zal een ontsluitingswegje worden aangelegd voor de op het binnenterrein te bouwen woningen. Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is, dat het hofje zich moet openen naar de Schoolstraat. De ruimte tussen de twee appartementengebouwten is voldoende om transparantie in dit gebied te waarborgen. Het bouwplan voldoet als zodanig aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Bij het ontwerp voor het nieuwe woningcomplex is aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de omgeving. Welstand is ook positief over het plan.

De inrichting van voor het voor- en binnenterrein zal plaatsvinden in overleg tussen de Woningstichting en de gemeente.

Schetsplannen



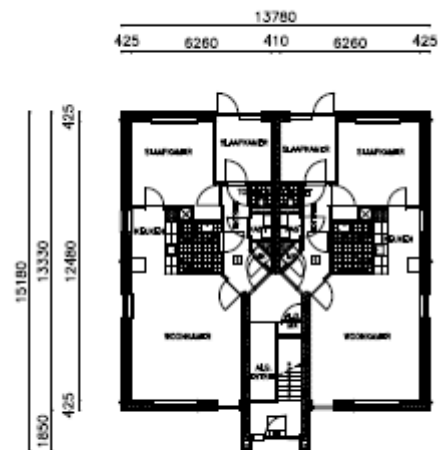
VOORGEVEL, SCHOOLSTRAAT
(NOORDGEVEL)



Achtergevel
(Zuidgevel)



VOORGEVEL, SCHOOLSTRAAT
(NOORDGEVEL)



BEGANEGROND, PEIL = 0,00

Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP)

In het ontwerp KWP 2010-2019 is rekening gehouden met een toevoeging van twaalf goedkope huurwoningen op deze locatie. Een van de regionale doelstellingen is het realiseren van meer betaalbare huurwoningen. Dit plan past goed binnen deze doelstellingen.

Parkeernorm

In de "Parkeernota Centrum Putten (5 juni 2008) zijn de parkeerkencijfers/-normen voor de gemeente opgenomen. Het bouwplan voorziet in twaalf goedkope wooneenheden. Voor het gebied buiten het centrum (rest bebouwde kom) geldt een "parkeernorm" van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Bij twaalf woningen komt dit neer op twintig parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden ca achttien parkeerplaatsen. Dit betekent een theoretisch tekort van twee parkeerplaatsen. Aan de Schoolstraat ligt een parkeerstrook die voldoende gedimensioneerd is om de extra parkeerdruk te kunnen opvangen.

Milieu

Wet geluidhinder

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Voorthuizerstraat. Direct om het bouwplan liggen de volgende 30 km-wegen: de Schoolstraat, de Van Damstraat en de Anna van Burenstraat. Dit zijn wegen waarvan de verkeersintensiteit beperkt is, maar deze zijn in de berekeningen wel meegenomen.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken, dat het hoogst berekende geluidniveau op het bouwplan (de noordgevel van blok A) 53 dB bedraagt (zonder aftrek art. 103 Wgh). Voor een maximaal binnenniveau van 33 dB voldoet een standaardgeluidwering van 20 dB. Voor het verlenen van de bouwvergunning is geen nader onderzoek naar de geluidwering noodzakelijk.

Besluit luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AmvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In december 2008 heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een onderzoek naar de luchtkwaliteit van de hoofdwegen in de bebouwde kom van Putten uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was het bepalen van de lokale luchtkwaliteit, zonder de bijdrage van industriële bronnen, alsmede voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is nagegaan in hoeverre wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor buitenlucht. In het uitgevoerde onderzoek is het effect van het wegverkeer op de lokale luchtkwaliteit geprognosticeerd.

Uit het onderzoek blijkt dat voor alle luchtverontreinigende componenten (ruimschoots) kan worden voldaan aan de geldende grenswaarden van de toetsingsjaren 2008 en 2018.

Ondanks dat sprake is van een toename van de verkeersintensiteiten, is sprake van een afname van de jaargemiddelde concentraties. Deze afname wordt veroorzaakt door de afname van de achtergrondconcentraties. Daarnaast is in de berekeningen tevens rekening gehouden met de generieke maatregelen die door het Rijk worden opgelegd.

Concreet betekent dit dat voor de bebouwde kom van Putten weinig tot geen belemmeringen zijn om ruimtelijke plannen te ontwikkelen, waarbij sprake is van een extra verkeersaantrekkende werking. Het bovenstaande is ook in lijn met het GGD rapport "GES Hoofdwegen Putten: lucht, geluid en externe veiligheid".

Het bouwplan heeft nagenoeg geen invloed op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Wet bodembescherming

De Woningstichting Putten heeft in 2010 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn in de grond licht verhoogde gehalten voor enkele metalen, PAK en PCB's aangetoond. Dit betreffen overschrijdingen van de achtergrondwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, zijn vervolgstappen niet noodzakelijk. Met dit onderzoek is voldoende aangetoond, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem achter Schoolstraat 6-14 in voldoende mate is vastgesteld.

Vanuit dit oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw.

Watertoets

Op het voorliggende wijzigingsplan is de standaard watertoets van toepassing.

Water

Het plan valt binnen bestaand stedelijk gebied. In de oude situatie stond al de nodige bebouwing op het perceel, plus was een deel verhard.

Grondwater

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door grondwater in de omgeving. Het grondwaterpeil bevindt zich naar verwachting dieper dan 5 meter beneden het maaiveld (grondwatertrap VII). Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert.

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt (geregeld in bouwverordening).

Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Er lopen geen watergangen door of langs het plangebied. Het plangebied ligt niet in het stroomgebied van kwetsbaar water.

Waterafhankelijke natuur

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

Hemelwater

Het hemelwater mag niet via de riolering afgevoerd worden, maar moet binnen het plangebied worden geïnfiltreerd of worden hergebruikt. Daarbij is ook het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen belangrijk.

Samenvattend heeft het plan geen ingrijpende gevolgen voor de oppervlaktewater- of grondwaterhuishouding. Er is sprake van een bouwactiviteit op een plek waar ook nu al bebouwing aanwezig is, in een relatief droog gebied. Het plan heeft geen verdroging tot gevolg, of negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

Archeologie

Conform het Verdrag van Malta en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 moet archeologisch onderzoek vroegtijdig worden betrokken bij ruimtelijke plannen. Voorafgaand aan en tijdens de planvorming dient inzicht te worden gegeven in het bodemarchief middels een archeologisch vooronderzoek bestaande uit bureauonderzoek zo nodig gevolgd door inventariserend veldonderzoek. Het vereiste van archeologisch onderzoek vloeit ook voort uit het Streekplan Gelderland, waarin een speciale paragraaf aan dit onderwerp is gewijd. Kortom ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

In opdracht van de Woningstichting Putten heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied.

Op basis van dit bureauonderzoek worden archeologische resten uit alle archeologische perioden verwacht onderin het naar verwachting aanwezige plaggendeek en in de top van het onderliggende dekzand. De bodem in het noorden van het plangebied is naar verwachting al verstoord als gevolg van de huidige en vroegere bebouwing.

Geadviseerd wordt om in het zuiden van het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde inzicht te verkrijgen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden en met als doel kansarme zones uit te sluiten en kansrijke zones te selecteren voor de volgende fasen.

De exacte invulling dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak of Programma van Eisen.

Het is niet noodzakelijk om het vervolgonderzoek al in de fase van de bestemmingsplanprocedure uit te voeren. Dit kan ook nadat de wijziging van het bestemmingsplan rond is en de bouwvergunning verleend is. Dit zal als een uitdrukkelijke voorwaarde in de bouwvergunning worden opgenomen.

Het valt overigens niet uit te sluiten, dat buiten het voor vervolgonderzoek geselecteerde gebied toch nog archeologische resten voorkomen. In dat kader heeft de uitvoerder de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en die dieren. In die wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken, verontrust of verzameld mogen worden. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. De Flora- en faunawet heeft belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. Om dit te kunnen beoordelen, moet er in principe een quick-scan worden uitgevoerd waarbij het plangebied wordt onderzocht op bestaande natuurwaarden en de ecologische geschiktheid als leefgebied voor beschermde soorten planten en dieren. Ook dient de locatie te worden onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen.

De beoogde locatie ligt midden in een woonwijk. Het huidige gebruik voorziet in een vrijstaande en vier twee-onder-één-kap woningen met bijgebouwen en tuin. Uit een bezoek ter plaatse is van bijzondere soorten niet gebleken. Door grootte, aard en ligging vormt het terrein geen geschikt leefgebied voor bijzondere soorten. De natuurwetgeving is dan geen belemmering voor de planologische goedkeuring van het project.

Regels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar ook de bouwmogelijkheden.

Economische uitvoerbaarheid

De benodigde herinrichting van de openbare ruimte (aanleg parkeerplaatsen e.d.) vindt plaats door of in opdracht van de Woningstichting Putten. Er hoeven geen (grond) aan- of verkopen te worden gedaan.

Overleg

P.M.

Putten, 18 november 2010