Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Eng

Gemeente Putten

VOORONTWERP

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Eng

V O O R O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

20 september 2010
Projectnummer 193.00.02.30.52

Ideeën voor een plek

O v e r z i c h t s k a a r t

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	9
1.1	Doel	9
1.2	Ligging en begrenzing	9
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
1.4	Leeswijzer	10
2	**Planbeschrijving**	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
3	**Beleidskader**	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Conclusie	19
4	**Uitvoerings-aspecten**	21
4.1	Bodem	21
4.2	Water	22
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe Veiligheid	24
4.6	Natuurwaarden	25
4.7	Archeologie	26
4.8	Milieuzonering	26
4.9	Kabels en leidingen	29
4.10	Conclusie	29
5	**Juridische planopzet**	31
6	**Uitvoerbaarheid**	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

1 Inleiding

1.1 Doel

De gemeente Putten wil de kom van de gemeente voorzien van nieuwe bestemmingsplannen. Er is binnen de bebouwde kom van Putten sprake van een 'lappendeken' van geldende bestemmingsplannen en vrijstellingen. Dat leidt zowel voor de ambtelijke organisatie als voor de burger tot een onoverzichtelijke situatie. Het gaat bovendien gepaard met verschillende juridische regelingen, wat op gespannen voet staat met het gelijkheidsbeginsel. Daarbij is een groot deel van de bestemmingsplannen ouder dan tien jaar.

Dit bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Eng, inclusief een woonwagenlocatie en lintbebouwing aan de Voorthuizerstraat, betreft het vijfde en laatste plan in het kader van de herziening van de komplannen.

1.2 Ligging en begrenzing

Het bedrijventerrein Hoge Eng ligt ten zuiden van Putten. Het oosten wordt begrensd door de provinciale weg N303, de Voorthuizerstraat, waar het terrein een directe aansluiting op heeft. Een deel van de lintbebouwing aan het westen van deze weg valt binnen het plangebied. Aan de noordkant wordt het bedrijventerrein begrensd door de Van Geenstraat. De westkant van het plangebied wordt begrensd door Halvinkhuizerweg. Ten zuiden van het plangebied loopt de Hoge Engweg die hier de begrenzing vormt, inclusief een in het zuiden gelegen woonwagenterrein. In het plan is tevens het aan de overzijde van de Voorthuizerstraat gelegen bedrijfsperceel met huisnummer 71, waarop een loonwerkbedrijfbedrijf is gevestigd, meegenomen. De reden hiervan is, dat voor dit perceel nu nog het bestemmingsplan "de Kom" vigeert en het wenselijk is om dit perceel op te nemen in een actueel bestemmingsplan.

1.3

Geldende bestemmingsplannen

Voor het bedrijventerrein geldt het bestemmingsplan “Hoge Eind Zuid” uit 1992, vastgesteld door de raad van de gemeente Putten op 3 september 1992. Daarna is het westelijk deel van dit gebied voor de realisering van de tweede fase van dit bedrijventerrein herzien in 1995. In 1996 heeft er een partiële herziening plaatsgevonden. Voor het perceel Voorthuizerstraat 71 vigeert het bestemmingsplan “de Kom, herziening 1989”, vastgesteld door de raad op 2 februari 1989.

1.4

Leeswijzer

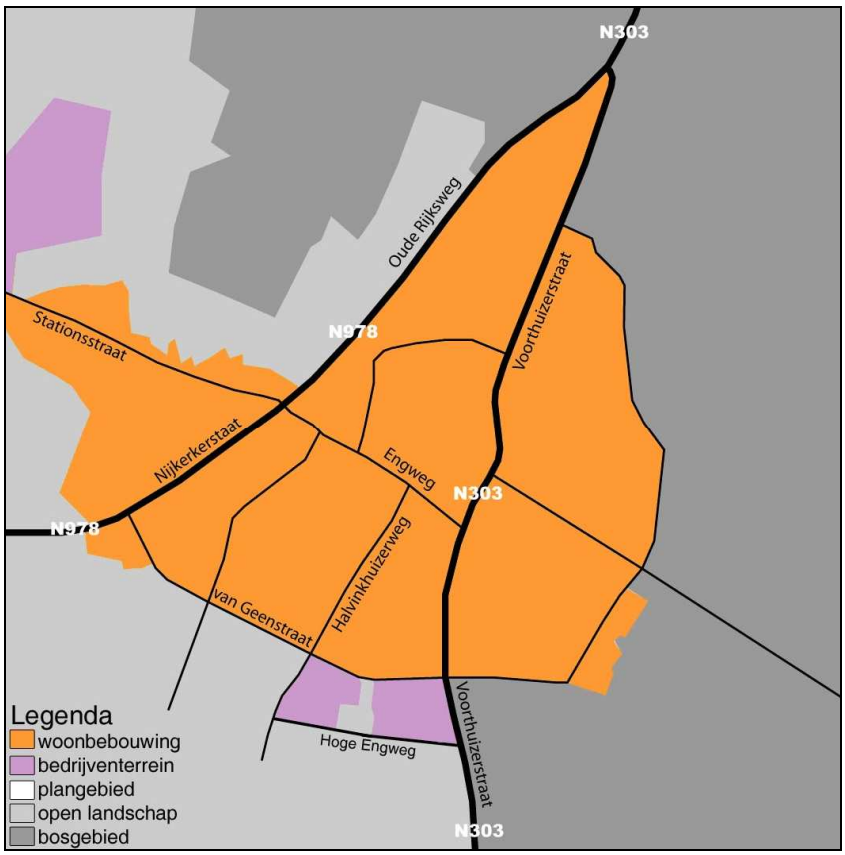
Deze toelichting begint met een planbeschrijving in hoofdstuk 2 waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante ruimtelijke beleid behandeld. De uitvoeringsaspecten, met name milieutechnische beperkingen, worden in hoofdstuk 4 uiteengezet. De juridische planopzet wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Tot slot behandelt hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving 2

2.1 Huidige situatie

Het bedrijventerrein Hoge Eng heeft een bruto oppervlakte van circa 10 ha bruto (9 ha netto). Het is het nieuwste bedrijventerrein van Putten en is bestemd voor kleinere bedrijven en kantoren. Het is een gemengd bedrijventerrein waarbij bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 bij recht zijn toegestaan en de zwaardere bedrijven uit de milieucategorie 3 alleen met ontheffing worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de hiervoor geldende afstanden tot woningbouw. Er zijn op dit terrein circa 70 bedrijven gevestigd.
Het plangebied is ten zuiden van Putten gelegen en grenst aan het bestaande woongebied en wordt hiervan gescheiden door de Van Geenstraat.

Het terrein heeft een directe aansluiting op de provinciale weg N303, de Voorthuizerstraat. Deze weg verbindt Putten met de A1 ter hoogte van Voorthuizen/Barneveld. Aan de noordkant wordt het bedrijventerrein begrensd door de Van Geenstraat, die een belangrijke schakel is tussen de N303 en de andere provinciale weg in Putten, de N978 richting de A28.



Het bedrijventerrein bestaat uit twee delen, een westelijk en oostelijk deel. Er is sprake van relatief extensief ruimtegebruik. De bedrijfsbebouwing staat veelal centraal op het perceel, met rondom ruimte voor eventuele verkeersbewegingen, parkeren en buitenopslag. De Hoge Eng heeft uitdrukkelijk een representatief karakter langs de wegen Van Geenstraat (noorden) en Halvinkhuizerweg (westen). Doordat de percelen individueel zijn uitgegeven, is een divers beeld ontstaan van grootschalige en kleinschalige bebouwing.

Op het terrein komen diverse functies voor. Naast bedrijfsgebouwen komt er ook een afvalbrengstation voor, enkele autohandelaren en drie fitnesscentra. Deze functies zorgen voor veel parkeeroverlast. Tevens komen naast de bedrijfsgebouwen ook bedrijfswoningen voor. Enkele zijn op zeer prominente plaatsen van het terrein geplaatst en op de straat georiënteerd en de bedrijfshuisvesting is veelal op het achtererf van de woning geplaatst.

Het oostelijk en westelijk deel van het bedrijventerrein wordt gescheiden door een groene zone. In deze zone bevindt zich in het noorden een wijkpark met speeltoestellen. Een fietspad loopt door deze zone. Behalve het park met speeltoestellen, tussen de twee deelgebieden in, is er op het bedrijventerrein niet veel openbare ruimte. Naast de wegen gaat het om een beperkt aantal plekken met openbaar groen.
In het zuiden van de groenstrook is een klein woonwagencomplex met zeven standplaatsen en enkele parkeerplaatsen in het midden. Deze is omgeven door opgaande begroeiing en wordt ontsloten via de Hoge Engweg.
Iets verder langs de Hoge Engweg is een burgerwoning gevestigd, gelegen tussen de bedrijfsbebouwing.

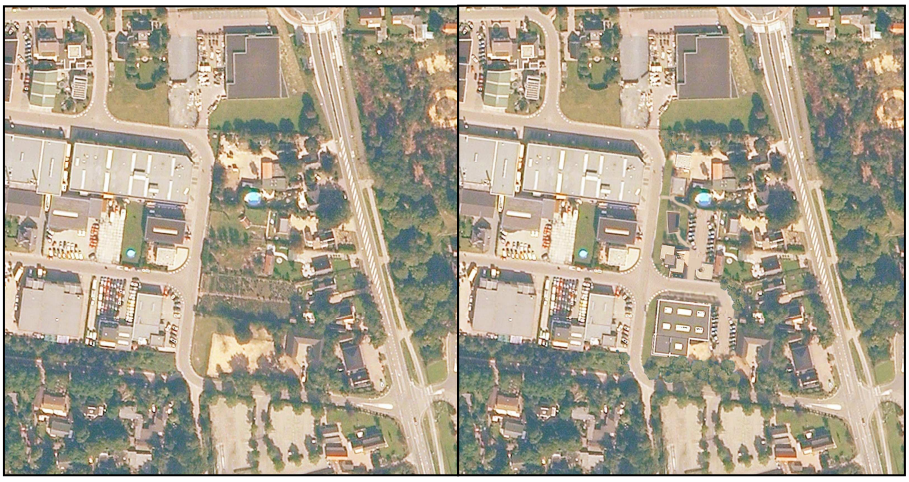
Ten oosten van deze twee delen bevindt zich lintbebouwing langs de Voorthuizerstraat. Het betreft vrijstaande woningen op royale percelen. Tevens is hier een pand met detailhandel gevestigd. Achter deze panden bevindt zich nog een zone met weiden en een kwekerij. Door deze lintbebouwing inclusief achterliggende zone is het bedrijventerrein vanaf de Voorthuizerstraat niet zichtbaar.

Het loonwerkbedrijf aan de oostzijde van de Voorthuizerstraat valt ook binnen het plangebied.

2.2
Toekomstige situatie

Er zijn plannen om het oostelijk deel van de Hoge Eng uit te breiden. Het deel ten noorden van de entree langs de Hoge Eng Oost en de achtertuinen van de huizen aan de Voorthuizerstraat is momenteel een gebied dat deels braak ligt en in gebruik is als (dieren)weide en als kleinschalige kwekerij. Het betreft een terrein van ongeveer 0,68 ha dat voor de uitbreiding van het bedrijventerrein kan worden gebruikt. Hiernaar heeft reeds een studie plaatsgevonden waaruit een combinatie van kleinere en grootschalige bebouwing naar voren kwam.
In het beleidshoofdstuk, paragraaf 3.3., wordt het Masterplan en Toekomstvisie van dit terrein verder behandeld.

Huidige situatie | Model mogelijke ontwikkeling



Huidige situatie | Fotomontage op basis van model

Beleidskader 3

3.1 Nationaal beleid

De Nota Ruimte is aangenomen door de Tweede Kamer. In deze nota is het Tweede Structuurschema Groene Ruimte op het onderdeel ruimtelijk beleid verwerkt.

Inhoudelijk heeft de nota het adagium: decentraal wat kan, centraal wat moet, deregulering en minder bureaucratie. Het draait om ontwikkeling in plaats van ordening, met sturing op hoofdlijnen. De Nota Ruimte gaat uit van ontwikkelingsplanologie.
Het rijk streeft naar meer basiskwaliteit. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

In iedere gemeente, dus ook in Putten, moet voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas, gedefinieerd als het aantal woningen dat nodig is wanneer het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld, de 'migratiesaldo nul'-benadering.
Ook dient er voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

3.2 Provinciaal beleid

STREEKPLAN GELDERLAND 2005

De provincie hanteert in het Streekplan Gelderland 2005 een ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelderse landschap. De volgende hoofdlijnen zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

- regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen;
- de regio stimuleert een goede accommodatie van de eigen lokale bedrijvigheid;
- "Groene wiggen" en "ecologische poorten" dienen te zorgen voor de overgangen tussen Centraal Veluws Natuurgebied en de randgebieden.

Op de kaart van het streekplan kan afgelezen worden dat het streekplan niet leidt tot specifieke uitgangspunten voor het bestemmingsplan Hoge Eng.

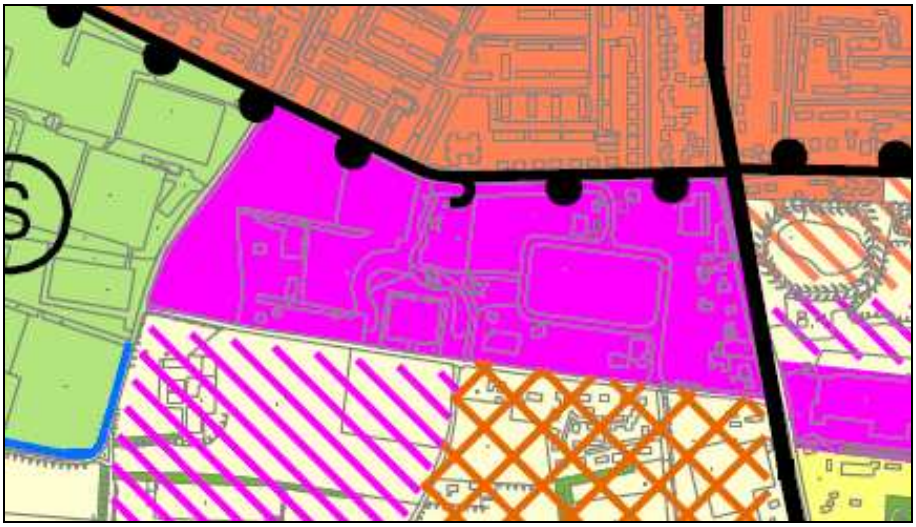
Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan, welke in 2005 is vastgesteld, van rechtswege een structuurvisie wordt.

Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Uitgangspunt van dit beleid is, dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen, voordat er nieuwe locaties ontwikkeld worden. Verder vraagt de provincie Gelderland aan de gemeenten om extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten, zoals een goede ruimtelijke inpassing en een zo laag mogelijke milieubelasting.

3.3
Gemeentelijk beleid

STRUCTUURPLAN

In 2004 is een ontwerp Structuurplan opgesteld. Dit structuurplan voorziet in het voornemen om een visie te ontwikkelen met betrekking tot het ruimtelijk toekomstperspectief in de gemeente Putten. Het raamwerk voor de ruimtelijke plannen wordt gevormd door het structuurplan dat een schets geeft van de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Putten voor de periode tot 2015 met een "doorkijk" naar 2030.



Op de structuurplankaart staat het gehele terrein aangegeven als Bedrijventerrein. Naar het zuidoosten is een gebied aangewezen voor “gemengd gebied” ten behoeve van uit te plaatsen bedrijven die nu nog in het buitengebied gevestigd zijn en naar het zuidwesten toe is een potentiële uitbreidingslocatie aangewezen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Deze ontwikkeling komt, samen met twee andere locaties, voort uit het streven van de gemeente om in de periode tot 2015 circa 12 ha (bruto) voor zakelijke dienstverlening te vinden. Tevens wordt er voor gemengde bedrijvigheid een benodigde capaciteit geraamd van 20 à 25 ha (bruto) tot 2015. Voor gemengde bedrijvigheid wordt uitgegaan van een ontwikkeling in zuidelijke richting van het terrein Hoge Eng. Op het verder te ontwikkelen terrein Hoge Eng zal een differentiatie

in milieucategorieën worden gehanteerd waarbij aan de zuidkant wat meer ruimte wordt geboden voor relatief zwaardere categorieën. Op het bestaande deel aan de noordzijde, grenzend aan woonbebouwing, zijn alleen de lichtere categorieën toegestaan.
De gekozen segmentering van bedrijventerreinen leidt tot een heldere ruimtelijke structuur van de hoofdkern: ontwikkeling van dienstverlenende bedrijvigheid zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en overigens aan de rand van de kern, gemengde bedrijvigheid aan de zuidzijde, aansluitend aan het bestaande terrein Hoge Eng alsmede de brede strook "gemengd gebied" aan de Voorthuizerstraat.

Op dit moment wordt gewerkt aan de totstandkoming van een nieuwe structuurvisie die voldoet aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

WELSTANDSNOTA

De Welstandsnota voor de gemeente Putten is vastgesteld in april 2004. De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Putten en dient als toetsingskader voor het verlenen van bouwvergunningen.
Bij de gebiedsbeschrijving is ervoor gekozen om de drie bedrijventerreinen apart te beschrijven, omdat de terreinen erg van elkaar verschillen. De welstandscriteria die zijn opgesteld voor het terrein Hoge Eng zijn onderverdeeld in vier categorieën; algemeen, plaatsing, massa en vorm bebouwing en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
Van belang voor dit bestemmingsplan is het criterium ten aanzien van de plaatsing: de bebouwing staat met de representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de Van Geenstraat of Halvinkhuizerweg. Indien het pand niet gelegen is aan de Van Geenstraat of Halvinkhuizerweg, dient de representatieve zijde naar de openbare ruimte te zijn gekeerd.

MASTERPLAN EN TOEKOMSTVISIE

In het kader van een studie naar de revitalisering van de bedrijventerreinen binnen de gemeente heeft de gemeente door middel van een masterplan ook een toekomstvisie ontwikkeld voor het bedrijventerrein Hoge Eng. Dit masterplan is in oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Putten. Hieronder wordt ingegaan op enkele onderdelen uit het masterplan die van belang zijn voor het bedrijventerrein Hoge Eng.
De bedrijven op het bedrijventerrein zijn lastig te vinden, de bereikbaarheid van oost naar west (vice versa) is moeilijk, mede omdat niet duidelijk is wat de centrale verbindingsweg is.

In het masterplan wordt voorgesteld dat de Midden Engweg de centrale verbindingsweg wordt en ook als zodanig via een goed bewegwijzering kenbaar zal worden. Hiervoor is het nodig dat:
- via verkeersmaatregelen in met name de bochten de Midden Engweg duidelijk kenbaar zal worden gemaakt als centrale ontsluitingsweg;
- het verkeersplateau op de Midden Engweg (ter hoogte van de oversteekplaats op de Van Geenstraat) dient te worden verbreed om het

vrachtverkeer op een goede manier te kunnen laten doorstromen. Het huidige plateau is daarvoor nu ongeschikt.

Op het bedrijventerrein is veel last van parkeerproblemen door bezoekers en klanten van de drie fitnesscentra en een aantal autobedrijven. Parkeren op eigen terrein dient uitgangspunt te zijn. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is gekozen voor de aanleg van rabatstroken aan beide zijden van de weg. Die blijken te smal om als parkeerstrook te fungeren en zijn niet herkenbaar als parkeerplaats. De auto's parkeren dus voor een deel op de weg zelf. Dat zorgt voor parkeeroverlast en een slordig straatbeeld.
Een mogelijke oplossing hiervoor betreft een integraal parkeerverbod op de openbare weg, maar deze oplossing gaat op dit moment te ver, echter een parkeerverbod wordt niet bij voorbaat uitgesloten als de onderstaande gekozen oplossingsmogelijkheden niet tot de gewenste oplossing leiden:
Er is voor gekozen om de parkeerproblemen vooralsnog aan te pakken door:

1. het sociaal veiliger maken van de parkeerplaats bij het sportveld De Meeuwen aan de Halvinkhuizerweg;
   Het is nu al mogelijk voor klanten en werknemers om de parkeerplaats aan de Halvinkhuizerweg (bij de sportvelden) te gebruiken in plaats van te parkeren op het bedrijventerrein. De reden dat dit tot nu toe niet gebeurt, komt doordat deze parkeerplaats wordt gezien als sociaal onveilig: donkere onveilige oversteekplaats, slechte verlichting en slecht onderhouden groen. De ruimte wordt daarnaast gebruikt als hangplaats voor jongeren waardoor het mensen afschrikt om daar te parkeren. Dit kan worden verbeterd door het sociaal veiliger maken van de parkeerplaats. Dit kan door het realiseren van een betere oversteek/routing naar het bedrijventerrein, betere verlichting, minder groen en het verplaatsen van de hangplek voor jongeren naar elders.
2. de aanleg van extra parkeerplaatsen op het bedrijventerrein.
   Op het bedrijventerrein zullen extra parkeerplaatsen worden aangelegd op de groenstrook aan de Hoge Eng West en aan de Hoge Eng Oost bij de ontwikkeling van de uitbreiding van de Hoge Eng.

Verder moet bij de realisatie van nieuwe bedrijven voorzien worden in voldoende parkeer-, laad- en losgelegenheid op het bouwperceel. Met inachtneming van de gemeentelijke parkeernota kunnen de volgende normen worden gehanteerd:

Tabel 1.

Bedrijfsverzamelgebouw:	1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo
Arbeidsxtensieve / bezoekersextensieve bedrijven:	0,85 parkeerplaats per 100 m² bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven:	2,7 parkeerplaats per 100 m² bvo
Dienstverlening (kantoren met baliefunctie):	3,3 parkeerplaats per 100 m² bvo
Kantoren zonder baliefunctie:	2,1 parkeerplaats per 100 m² bvo

3.4
Conclusie

Met name ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen in het oosten, zal het gemeentelijk beleid belangrijk zijn.
Vanuit het Ontwerp Structuurplan wordt aangegeven dat er een differentiatie in milieucategorieën moet worden gehanteerd voor het nieuw te ontwikkelen deel. Dit geeft geresulteerd tot het toestaan van bedrijven met maximaal milieucategorie 2 binnen dit bestemmingsplan. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan.
Vanuit de Welstandsnota en conform het vigerende bestemmingsplan is in de regels en op de verbeelding een aanduiding voor een representatieve zone opgenomen.

Uitvoerings-aspecten 4

In deze paragraaf komen diverse milieuaspecten aan de orde die een belemmerende werking kunnen hebben op functies binnen het bestemmingsplangebied.

4.1 Bodem

De provincie Gelderland heeft op de website een milieusignalering atlas staan, waar afgelezen kan worden welke locaties (potentieel) verontreinigd zijn. Uit de onderstaande afbeelding kan afgelezen worden dat er een aantal mogelijk verontreinigde locaties aanwezig zijn. Indien ontwikkelingen zijn voorzien op deze locaties zal er een archiefonderzoek plaats moeten vinden. Zeker is dat de zuidwestelijke hoek ernstig verontreinigd is. Mochten hier ontwikkelingen plaatsvinden, dan zal sanering op grond van de Wet Bodembescherming noodzakelijk zijn. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt alleen via ontheffing of wijziging hoeft er in het kader van het bestemmingsplan geen onderzoek te worden verricht. Bij van eventuele vergunningverlening of gebruikmaking van ontheffing of wijzigingsmogelijkheden zal onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Atlas Milieusignalering provincie Gelderland

4.2
Water

Het landschap van de gemeente Putten helt naar het westen toe af. Dit heeft gevolgen voor de stromingsrichting van het grondwater en het oppervlaktewater. Het regenwater dat op het Veluwemassief valt, komt jaren later deels als kwel aan de westkant van Putten omhoog.

WATERBEHEER

In de gemeente Putten voeren twee waterschappen het beheer over het oppervlaktewater. Dit zijn het Waterschap Vallei en Eem en het Waterschap Veluwe. De Schuitenbeek ligt op de grens van beide waterschappen. De kom van Putten en het plangebied vallen geheel binnen het gebied van het Waterschap Veluwe.

OPPERVLAKTEWATER

In het plangebied zijn geen hoofdwatergangen aanwezig.

WATERAFVOER

De gemeente Putten behoort tot het afvalwatersysteem van Harderwijk, waar de rioolwaterzuiveringsinstallatie staat. Het afvalwater en regenwater worden via een afvalwaterstelsel naar Harderwijk getransporteerd, verwerkt en vervolgens als effluent geloosd.

GRONDWATER

Het grondwater bevindt zich in het plangebied meer dan 80 cm onder het maaiveld (grondwatertrap VII). Het gebied bevindt zich niet in de grondwaterfluctuatiezone. Er zijn dan ook geen problemen te verwachten met grondwater.

WATERAFHANKELIJKE NATUUR

In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

4.3
Geluid

De Voorthuizerstraat en de Van Geenstraat zijn 50 km/uur wegen. Voor deze wegen gelden onderzoekszones in verband met verkeerslawaai. Deze zones zijn, gemeten vanuit de as van de weg, 200 m breed. In de Wet geluidhinder (gewijzigd per 1 januari 2007) wordt aangegeven dat, in geval van wegverkeerslawaai, de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen) de waarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien er nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone gerealiseerd kunnen worden, dient er geluidsonderzoek plaats te vinden. Er zal dan moeten worden bepaald waar de 48 dB contour ligt. Het bestemmingsplan maakt bij recht geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk. Via ontheffing zijn bedrijfswoningen toegestaan, een van de criteria daarbij is dat volstaan dient te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Alle overige wegen in het plangebied hebben een 30 km/uur regime, waardoor langs deze wegen geen geluidszone geldt.

4.4
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 Wm 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.

Ook projecten die 'niet in betekenende 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.

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Het kabinet heeft gedurende de interimperiode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierbij is uitgegaan van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden.

Voor de komende jaren wordt door het Planbureau voor de leefomgeving een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa 0,4-0,6 $\mu g/m^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Hierdoor wordt deze 1% binnen een jaar gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

LUCHTKWALITEITTOETS

Als uitvloeisel van het overleg ex artikel 10 over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Noord' heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een luchtkwaliteittoets uitgevoerd voor de bebouwde kom van Putten.
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. De wettelijke grenswaarden zijn opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het rapport is op 13 juli 2006 uitgebracht.
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 2006, 2010, 2015 en 2020.
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 er sprake is van een extra verkeersaantrekkende werking.

4.5
Externe Veiligheid

Op 28 mei 2004 is in het Staatsblad nummer 250 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) gepubliceerd. Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor burgers in hun leefomgeving, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.
De provincie Gelderland heeft online een risico atlas, waarop kan worden bekeken of er risico's in de omgeving bevinden. Voor het plangebied zijn geen risico's aangegeven.
Tevens bevinden zich geen Bevi-bedrijven in het plangebied. Deze zullen in de toekomst ook niet worden toegelaten.

Risico atlas provincie Gelderland

4.6
Natuurwaarden

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet).
Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Aangezien in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid zijn opgenomen voor concrete initiatieven met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen, hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden verricht. Op het moment dat van de bouwmogelijkheden gebruik wordt gemaakt, zal ten tijde van de bouw het plan vergezeld moeten gaan van flora- en faunaonderzoek. Dergelijk onderzoek is maximaal vijf jaar geldig.

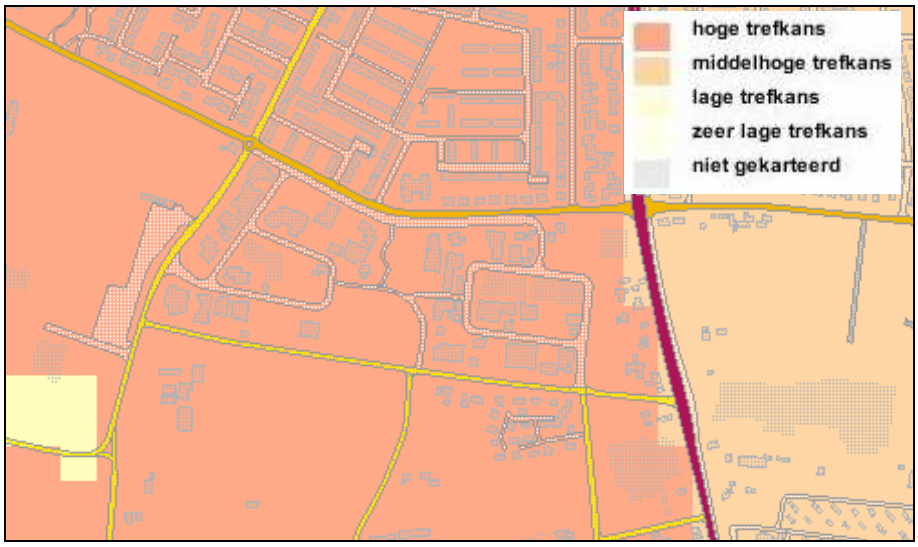
De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten.

De meest nabijgelegen gebieden die van belang zijn in het kader van de natuurwetgeving zijn het Habitatrichtlijngebied en het Vogelrichtlijngebied ‘de Veluwe’. De Veluwe maakt tevens onderdeel uit van de EHS. Aangezien binnen het plangebied alleen in het oosten een ontwikkeling plaatsvindt en het gebied niet direct grenst aan de beschermde gebieden, leidt het bestemmingsplan niet tot extra overlast voor de flora en fauna in de bovengenoemde gebieden.
Het bestemmingsplan maakt niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bij het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid maakt een flora- en faunaonderzoek deel uit van de toetsingscriteria.

Het belangrijkste structurerende groen in het plangebied is het wijkpark tussen het oostelijk en westelijk deel van het bedrijventerrein. Voorts is er langs de Hoge Engweg en Halvinkhuizerweg laanbeplanting aanwezig.

4.7
Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren. Om grip te krijgen op deze nog onbekende informatie is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de Archeologische Monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans op of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.
Het plangebied Hoge Eng is geheel aangewezen als een gebied met een hoge trefkans.



Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH)

Op het moment dat er werkzaamheden in de bodem plaatsvinden die eventuele archeologische waarden aan kunnen tasten zal eerst archeologisch onderzoek verricht moeten worden. In het bestemmingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen om deze onderzoeksplicht te waarborgen.

4.8
Milieuzonering

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 wij 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.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Putten de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. 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 (indicatieve) richtafstand. 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 mogelijk is.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wm, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

De richtafstandenlijst van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden of zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. In de VNG brochure zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening en gekoppeld aan het omgevingstype, milieunormen opgenomen, waaraan de feitelijke milieubelasting kan worden getoetst.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. Meer hierover is te vinden in de gebiedstypering. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige

woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.
De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

Aan dit basisprincipe uit de VNG-uitgave is toepassing gegeven in dit bestemmingsplan door te bepalen, dat de vestiging van milieucategorie 1 en 2 bedrijven bij recht zijn toegestaan en dat voor de vestiging van een categorie 3 inrichting een ontheffing nodig is, waarbij de hierboven vermelde richtafstanden bepalend zijn.

4.9
Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen kabels en leidingen die tot beperkingen zorgen ten aanzien van eventuele toekomstige ontwikkelingen.

4.10
Conclusie

Langs de Voorthuizerstraat en de Van Geenstraat ligt een onderzoekszone in verband met verkeerslawaai van 200 m uit de as van de weg. Zodoende zullen bedrijfswoningen plaatsvast worden aangeduid en voor nieuwe bedrijfswoningen is een ontheffing worden opgenomen.
Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het verder ontwikkelen van het bedrijventerrein, zal flora- en faunaonderzoek moeten worden verricht.
Ten behoeve van mogelijke archeologische waarden zal onderzoek moeten worden verricht voordat er grondwerkzaamheden plaatsvinden, ten behoeve daarvan is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

5 Juridische planopzet

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, wat inhoud dat zoveel mogelijk is aangesloten bij de bestaande situatie en de regeling zoals die voor het bedrijventerrein gold. Hieronder volgt per bestemming een beschrijving.

Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen om het bestaande loonwerkersbedrijf inclusief de bedrijfswoning aan de Voorthuizerstraat 71 te bestemming. Dit betreft een solitair bedrijf en maakt geen onderdeel uit van het bedrijventerrein. Voor dit bedrijf is daarom aangesloten bij de regeling zoals die voor andere bedrijven buiten bedrijventerreinen in de komplannen is opgenomen. Gezien de indeling van het perceel is het wenselijk om de ligging van de bedrijfswoning vast te leggen, door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Behalve het bestaande loonwerkbedrijf mag het perceel na ontheffing ook worden gebruikt voor bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bedrijvenlijst.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Overeenkomstig de andere komplannen is voor de bestaande nutsvoorziening een specifieke bestemming opgenomen.

Bedrijventerrein

Voor het bedrijventerrein is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Hierbij hoeven de bedrijven iets minder specifiek bestemd te worden dan solitaire bedrijven in een woongebied of gemengd gebied. In principe zijn alleen bedrijven uit de lichtere milieucategorieën (categorie 1 en 2) toegestaan. Bestaande bedrijven van een hogere milieucategorie zijn ook toegestaan. Deze bedrijven zijn opgesomd in bijlage 2 van de regels. Middels een nadere afweging (ontheffing) zijn er ook bedrijven uit een hogere categorie toegestaan mits ze niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren en op voldoende afstand van de woning liggen. Voor de representatieve zone is conform het eerdere bestemmingsplan een specifieke aanduiding opgenomen op basis

waarvan alleen showrooms en kantoren zijn toegestaan binnen deze zone, om het representatieve karakter te behouden. De sportscholen zijn apart als 'sportcentrum' aangeduid. De gemeente vindt dit in principe geen voorziening behorende op een bedrijventrein, de bestaande sportscholen kunnen blijven bestaan maar het is niet wenselijk dat ze toenemen en het moet mogelijk zijn om indien een sportschool eindigt te bestaan hier een bedrijf gevestigd kan worden. Bedrijfswoningen zijn toegestaan alleen daar waar de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn, in verband met de mogelijke beperkende werking voor bedrijven, alleen via een ontheffing toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn apart aangeduid.

Detailhandel

Het detailhandelsbedrijf aan de Voorthuizerstraat is van zodanige omvang dat niet meer gesproken kan worden van een beroep aan huis binnen een woonbestemming. Zodoende dat voor dit perceel de bestemming 'Detailhandel' is opgenomen.

Groen

Het openbare groen, zoals de laanbeplanting en het wijkparkje, vallen binnen deze bestemming. Hieronder vallen ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en waterpartijen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied vallen binnen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken toegestaan en geen gebouwen.

Wonen

Voor de woningen aan de Voorthuizerstraat is de woonbestemming opgenomen conform de regeling voor vrijstaande woningen in de overige komplannen. Tevens is de uitoefening van een beroep aan huis binnen de bestemming mogelijk gemaakt. Binnen de woonbestemming is voor de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de achterpercelen van de woningen, aangegeven middels de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen de functies bedrijf en verkeersvoorzieningen aan deze gronden worden gegeven. Dit deel dient wel in een keer ontwikkeld te worden en niet perceel voor perceel, waarbij een van de elementen een bedrijfsverzamelgebouw dient te zijn. Indien er bedrijven worden toegevoegd, zal er voldoende laad- en losmogelijkheden en parkeervoorzieningen op het eigen erf aanwezig moeten zijn.

Met inachtneming van de gemeentelijke parkeernota kunnen de volgende normen worden gehanteerd:

Tabel 2.

Bedrijfsverzamelgebouw:	1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo
Arbeidsxtensieve / bezoekersextensieve bedrijven:	0,85 parkeerplaats per 100 m² bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven:	2,7 parkeerplaats per 100 m² bvo
Dienstverlening (kantoren met baliefunctie):	3,3 parkeerplaats per 100 m² bvo
Kantoren zonder baliefunctie:	2,1 parkeerplaats per 100 m² bvo

Wonen - Woonwagencentrum

Het woonwagencentrum, aan de rand van het bedrijventerrein, heeft een aparte bestemming gekregen. De opgenomen regeling is overeenkomstig de huidige regeling voor het woonwagencentrum, het aantal standplaatsen en de omvang van de wagens zijn vastgelegd.

Uitvoerbaarheid 6

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gedetailleerde bestemmingsplan is conserverend van aard en laat geen ontwikkelingen bij recht toe. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid hoeft daarom niet verder te worden aangetoond.
Voor de ontwikkelingen (de zone langs de Voorthuizerstraat) is in het kader van het bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande situatie. Er worden door de gemeente geen kosten gemaakt en binnen het kader van het bestemmingsplan kan een bouwvergunning voor de toegelaten functies worden verleend.

Indien het herontwikkelen van dit gebied aan de orde komt, staat de gemeente een vooralsnog faciliterend grondbeleid voor. Dit houdt in dat de gemeente de voorwaarden schept die herontwikkeling van dit project door een particuliere ontwikkelaar mogelijk maakt. De grondpositie, die de gemeente heeft binnen het project, brengt zij in de ontwikkeling. Dit gebeurt tegen een marktconforme prijs waarbij overgedragen wordt in de huidige staat. De eventueel te maken kosten kunnen met behulp van een exploitatieplan worden verhaald. De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf wordt later ingevuld.