wijzigingsplan Schoolwoningen Westelijk Buitengebied

ontwerp

gemeente putten

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

wijzigingsplan Toelichting

Schoolwoningen Westelijk Buitengebied

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Beschrijving van de situatie 7
1.3 Planologisch juridisch kader 12

Hoofdstuk 2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid 13

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten 15
3.1 Milieuzonering 15
3.2 Archeologie 16
3.3 Cultuurhistorie 16
3.4 Bodem 17
3.5 Verkeer en parkeren 17
3.6 Water 17
3.7 Geluid 18
3.8 Luchtkwaliteit 19
3.9 Ecologie 19
3.10 Kabels en leidingen 21
3.11 Externe veiligheid 21
3.12 Vormvrije mer-beoordeling 22

Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling 25

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 27
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
5.2 Economische uitvoerbaarheid 27
5.3 Grondexploitatie 27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Steunfonds Christelijk Nationaal schoolonderwijs Putten exploiteert een aantal basisscholen binnen gemeente Putten. Hiertoe behoren tevens de locaties Steenenkamer, Huinen, Diermen en Veenhuizerveld. Bij deze schoollocaties is een bedrijfswoning aanwezig. De praktijk wijst uit dat het hebben van een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor het duurzaam kunnen uitoefenen van de bestemming. Door de huidige stand van de techniek en de huidige werkvormen hoeft er niet één vaste beheerder of hoofdtoezichthouder te zijn die direct naast de school woont. Veelal worden de bedrijfswoningen dan ook niet meer bewoond door iemand die verbonden is aan de school. Feitelijk is er nu reeds sprake van met bestemmingsplan strijdige activiteiten door verhuur aan derden. De activiteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'. Ter plaatse van de genoemde locaties geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. In deze bestemming is de bewoning van bedrijfswoningen door derden niet geregeld. In artikel 34.32 van de regels van dit bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee bewoning van bedrijfswoningen door derden mogelijk gemaakt wordt.

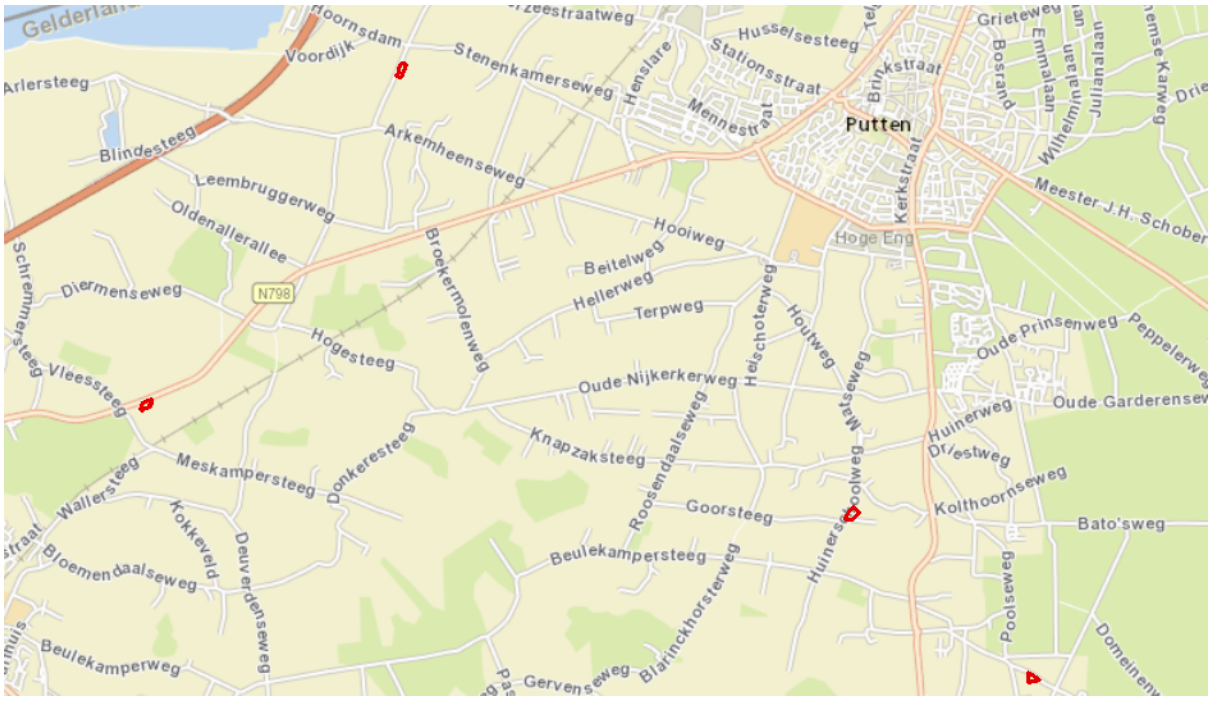
Dit wijzigingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de herbestemming van deze burgerwoningen mogelijk maakt.

1.2 Beschrijving van de situatie

Het plangebied bestaat uit de percelen Waterweg 30, 32 en 34, Huinerschoolweg 3, 5 en 7,

Nijkerkerstraat 95 en 97 en Veenhuizerveldweg 28 en 30 te Putten. De percelen zijn op het moment bebouwd met schoolgebouwen en bij elke school een bedrijfswoning. Hieronder wordt de situatie per perceel uitgewerkt.

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebieden (rood omlijnd)

1.2.1 Huidige situatie

De bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op vier verschillende locaties. Hieronder wordt de huidige situatie voor de verschillende locaties beschreven.

Waterweg 30, 32, 34

De locatie Waterweg ligt ten westen van de kern Putten. Het perceel ligt tussen de agrarische gronden waar ook een aantal agrarische bedrijven op aanwezig is. Daarnaast zijn er een aantal burgerwoningen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

De school is vanaf de openbare weg goed zichtbaar. De bedrijfswoning is omringd door bomen en wordt daarmee voor een deel van het zicht onttrokken.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en een indruk van de bestaande situatie weergegeven.

Begrenzing plangebied Waterweg

School Waterweggezien vanaf de weg.

Huinerschoolweg 3, 5, 7

Het perceel Huinerschoolweg ligt ten zuiden van de kern Putten vlakbij het buurtschap Huinen. Het perceel ligt tussen de agrarische gronden waar ook een aantal agrarische bedrijven op aanwezig is. Het perceel is goed zichtbaar vanaf de openbare weg, maar heeft toch een groen karakter doordat bomen het perceel duidelijk afkaderen.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en een indruk van de bestaande situatie weergegeven.

Begrenzing plangebied Huinerschoolweg

School Huinerschoolweg gezien vanaf de weg.

Nijkerkerstraat 95, 97

Het perceel Nijkerkerstraat 95, 97 ligt aan de doorgaande weg tussen Putten en Nijkerk in. Het perceel ligt

direct ten noorden van de Puttense golfbaan. Verder zijn er in de buurt een aantal burgerwoningen en (agrarische) bedrijven aanwezig. Het plangebied is vanaf de weg goed zichtbaar en is wat minder begroeid dan de andere plangebieden. De school is tevens via een aparte inrit bereikbaar, aangezien er op de Nijkerkerstraat een snelheidslimiet van 80 kilometer per uur geldt. Langs deze weg stoppen voor halen en brengen van leerlingen is niet veilig.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en een indruk van de bestaande situatie weergegeven.

Begrenzing plangebied Nijkerkerstraat

Veenhuizerveldweg 28,30

De locatie Veenhuizerveldweg ligt ten zuiden van de kern Putten vlakbij het dorpje Veenhuizerveld. Het perceel ligt tussen de agrarische gronden waar ook een aantal agrarische bedrijven op aanwezig is. Het plangebied heeft een groene uitstraling door de vele bomen die aanwezig zijn op het perceel. Met name de bedrijfswoning is volledig omringd door bomen.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en een indruk van de bestaande situatie weergegeven.

Begrenzing plangebied Veenhuizerveldweg

School Veenhuizerveldweg gezien vanaf de weg

1.2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bedrijfswoningen bij de scholen als woningen te bestemmen die geschikt zijn voor burgerbewoning. Op deze manier kunnen de woningen verkocht worden aan derden en kunnen er financiën gegenereerd worden die ingezet worden voor kwaliteitsverbeteringen in het onderwijs.

Aan de fysieke situatie ter plaatse wordt niets gewijzigd. Dit initiatief voorziet enkel in een wijziging van de juridische regelingen ter plaatse.

De praktijk wijst uit dat het hebben van een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor het duurzaam kunnen uitoefenen van de bestemming. Door de huidige stand van de techniek en de huidige werkvormen hoeft er niet één vaste beheerder of hoofdtoezichthouder te zijn die direct naast de school woont. De uitvoerbaarheid van de bestemming komt niet in het geding door het verdwijnen van de bedrijfswoning.

1.3 Planologisch juridisch kader

Ter plaatse van de schoollocaties geldt het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied', vastgesteld op 4 oktober 2018. Ter plaatse van de scholen geldt de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'onderwijs. Daarnaast is er overal een archeologische dubbelbestemming aanwezig.

De voorgenomen loskoppeling van de bedrijfswoningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In artikel 34.32 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de loskoppeling van de woningen ter plaatse mogelijk wordt gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen. In Hoofdstuk 2 wordt uitgewerkt hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid ten aanzien van de realisatie van het bedrijf wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'.

Hoofdstuk 2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om het voorgenomen bedrijf mogelijk te maken is opgenomen in artikel 34.32 van het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied'. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het toestaan van burgerbewoning in een voormalige bedrijfswoning door middel van het voorzien van de voormalige bedrijfswoning van de aanduiding 'wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de voormalige bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf - Landelijke bedrijven', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie';
b. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de voormalige bedrijfswoning;
c. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen;
d. de bouw van een bedrijfswoning ten behoeve van het desbetreffende bedrijf niet is toegestaan;
e. met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen'.

Hieronder wordt het initiatief aan de voorwaarden getoetst.

a. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Alle scholen en bedrijfswoningen zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'.
b. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit wordt verder uitgewerkt in Hoofdstuk 3 van de toelichting.
c. Deze voorwaarde is geborgd in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan.
d. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is enkel het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Wanneer deze woning wordt losgekoppeld van de bestemming is er feitelijk geen bedrijfswoning meer toegestaan binnen deze bestemming. Het aantal woningen kan daarmee niet legaal worden uitgebreid. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
e. Dit wordt geregeld in de regels bij dit wijzigingsplan. Door middel van een van toepassing verklaring wordt er één op één aangesloten met de bestaande regelingen uit het 'Veegplan Westelijk Buitengebied'.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Milieuzonering

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onderzoek
De bedrijfswoningen liggen direct naast de scholen. Een school is een gezoneerde inrichting in het kader van milieuzonering. Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn de scholen van een contour van 30 meter voorzien welke geldt op basis van het aspect geluid. Alle bedrijfswoningen liggen binnen 30 meter afstand van de scholen. Om deze reden is voor alle locaties een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn per locatie het uitgevoerde onderzoek en de resultaten uitgewerkt.

Waterweg 32
Het onderzoek voor de locatie Waterweg is opgenomen in Bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat de woning dusdanige hinder kan ondervinden van de school, dat het noodzakelijk is om geluidwerende maatregelen toe te passen. In het onderzoek wordt een afscheiding aangeraden waarmee het geluidsniveau aanzienlijk wordt verminderd.

Huinerschoolweg 5
Het onderzoek voor de locatie Huinerschoolweg is opgenomen in Bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat de activiteiten ter plaatse van de school niet resulteren in ontoelaatbare geluidhinder ter hoogte van de woning aan de Huinerschoolweg. Ter plaatse van de woning is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Nijkerkerstraat 97
Het onderzoek voor de locatie Nijkerkerstraat is opgenomen in Bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat de woning dusdanige hinder kan ondervinden van de school en van de Nijkerkerstraat, dat het noodzakelijk is om geluidwerende maatregelen toe te passen. In het onderzoek wordt een afscheiding aangeraden waarmee het geluidsniveau aanzienlijk wordt verminderd.

Veenhuizerveldweg 30
Het onderzoek voor de locatie Veenhuizerveldweg is opgenomen in Bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat de activiteiten ter plaatse van de school niet resulteren in ontoelaatbare geluidhinder ter hoogte van de woning aan de Veenhuizerveldweg. Ter plaatse van de woning is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Voor de locaties aan de Waterweg en de Nijkerkerstraat geldt dat er ter plaatse van de woningen sprake is

van een aanzienlijke geluidsbelasting. Naar het oordeel van de gemeente is er ook in de toekomstige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De scholen staan langs wegen in gemengde gebieden. Hiermee is te onderbouwen dat de afstand kleiner is dan de richtafstand. Bovendien acht de gemeente het ruimtelijk zeer ongewenst dat er grote geluidsschermen / -wallen geplaatst worden. Daarnaast genereert de school alleen piekgeluiden en in de weekenden en avonden is het ter plaatse rustig, aangezien de school dan niet in gebruik is. De gemeente ziet geen zwaarwegende belangen om (ruimtelijk ongewenste) maatregelen te treffen.

Voor de locaties Huinerschoolweg en Veenhuizerveldweg geldt dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Maatregelen zijn hier niet noodzakelijk.

Door het toepassen van maatregelen vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor dit plan.

3.2 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
Ter plaatse van de locaties wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De bestaande bebouwing wordt niet gewijzigd. Er worden geen gronden geroerd. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit initiatief.

3.3 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.

Onderzoek en conclusie
In de plangebieden bevinden zich geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Er vinden geen wijzigingen aan de fysieke omgeving ter plaatse van de locaties plaats. Cultuurhistorische of landschappelijke waarden worden niet aangetast in het kader van dit initiatief. Het aspect cultuurhistorie vorm geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.4 Bodem

Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Situatie plangebied
Het initiatief voorziet in de wijziging van de ter plaatse aanwezige bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen'. Het initiatief voorziet niet in functies die gevoeliger is in het kader van het aspect bodem dan de bestaande functies. De woningen blijft in de huidige omvang bestaan.

Gelet op de aard van het initiatief kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.5 Verkeer en parkeren

Voorliggend wijzigingsplan maakt de wijziging van de ter plaatse aanwezige bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' mogelijk. De wijziging van de bestemming vindt enkel plaats ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning. Met deze bestemmingswijziging worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt die voorzien in een aanzienlijk afwijkende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie. Aanpassing van het aantal parkeerplaatsen of de infrastructuur ter plaatse is dan ook niet noodzakelijk.

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

3.6 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 toetsresultaten van de verschillende locaties zijn opgenomen in Bijlage 1. De resultaten zijn hieronder nader uitgewerkt.

Beoordeling
In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Bovendien voorziet dit plan enkel in de wijziging van de bestemming ter plaatse en worden er geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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

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

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

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

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.7 Geluid

Toetsingskader
Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Situatie plangebied
Met dit wijzigingsplan wordt een aantal bedrijfswoningen herbestemd. De gevoelige objecten in het kader van de wet geluidhinder, de bedrijfswoningen welke als burgerwoning worden bestemd, wijzigen niet ten opzichte van de huidige situatie. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

Het aspect industrielawaai als gevolg van de herbestemming van de woningen is behandeld in paragraaf 3.1.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.8 Luchtkwaliteit

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

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

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

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

Onderzoek en conclusie
In dit plan wordt de herbestemming van bedrijfswoningen naar burgerwoningen geregeld. Zoals in paragraaf 3.5 aangegeven voorziet deze ontwikkeling niet in een extra verkeersgeneratie. Ook worden er in het kader van dit plan geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Op basis van deze gegevens is het aannemelijk dat de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechterd als gevolg van deze ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

3.9 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 en conclusie

Het plan voorziet in de herbestemming van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Er wordt geen bebouwing gerealiseerd of gesloopt en er worden geen natuurwaarden verwijderd in het kader van dit plan. Negatieve effecten op beschermde soorten of beschermde gebieden zijn daarmee uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.10 Kabels en leidingen

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

3.11 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 al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Planspecifiek en conclusie
Het initiatief voorziet in de herbestemming van vier bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De herbestemming voorziet niet in een gevoeligere functie ten opzichte van de bestaande situatie en het aantal personen ter plaatse neemt niet toe als gevolg van de ontwikkeling. Het groepsrisico neemt niet toe als gevolg van deze ontwikkeling.

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

3.12 Vormvrije mer-beoordeling

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Globaal zijn er 3 soorten m.e.r.

1. Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
   a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor een activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan-m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
   b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een plan-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
   a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
   b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden.

Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D va het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).

3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.

Indien de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure beschreven te worden.

Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient beoordeeld te worden of de in de Wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet nodig is. Dit noemt men vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk

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

Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridische planologische regeling waarbij de percelen Waterweg 30, Huinerschoolweg 7, Nijkerkerstraat 95 Veenhuizerveldweg 28 worden bestemd als 'Maatschappelijk' met aanduiding voor wonen, zodat ter plaatse burgerbewoning mogelijk wordt.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. In de regels zijn toepassingsregels opgenomen welke aangegeven dat de regels uit het bestemmingsplan 'Veegplan Westelijk Buitengebied' van overeenkomstige toepassing zijn.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 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 wijzigingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft eenieder de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

5.3 Grondexploitatie

Bij wijzigingsplannen die bouwplannen mogelijk maken, is de grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De vaststelling van een exploitatieplan bij dit wijzigingsplan is in principe verplicht. Via dit wijzigingsplan wordt een bouwplan, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk gemaakt. Het gaat om de bouw van een woning op het perceel. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer onder meer het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat is in deze situatie het geval.