

TOELICHTING

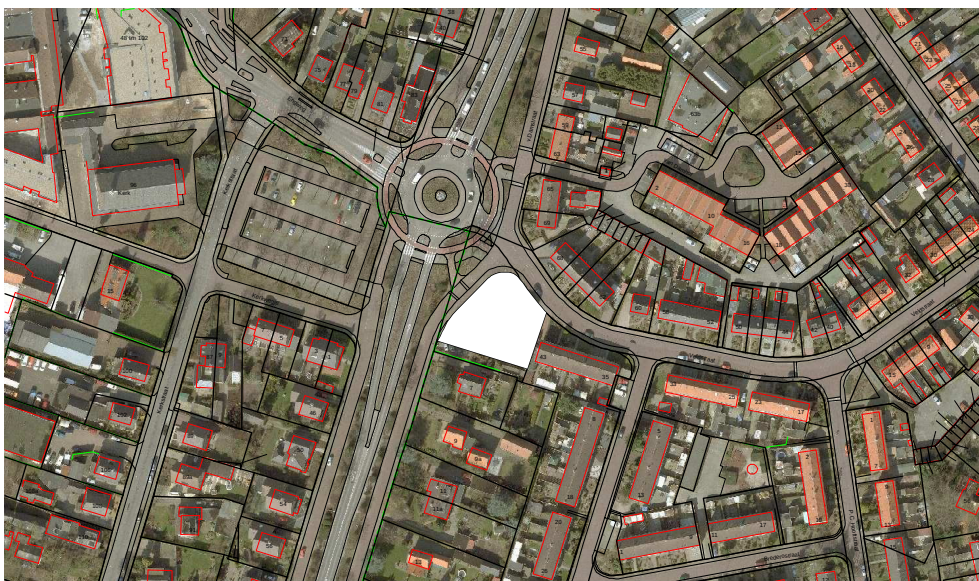
Inleiding

De eigenaar van het perceel Voorthuizerstraat 5 te Putten, heeft verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een kleinschalig appartementcomplex aan de Voorthuizerstraat 5. Dit ter vervanging van een nu nog op dit perceel gevestigd medisch centrum, waaronder begrepen een tandartsenpraktijk. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de begane grond verdieping of een deel daarvan in te richten ten behoeve van zakelijke of maatschappelijke dienstverlening. 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

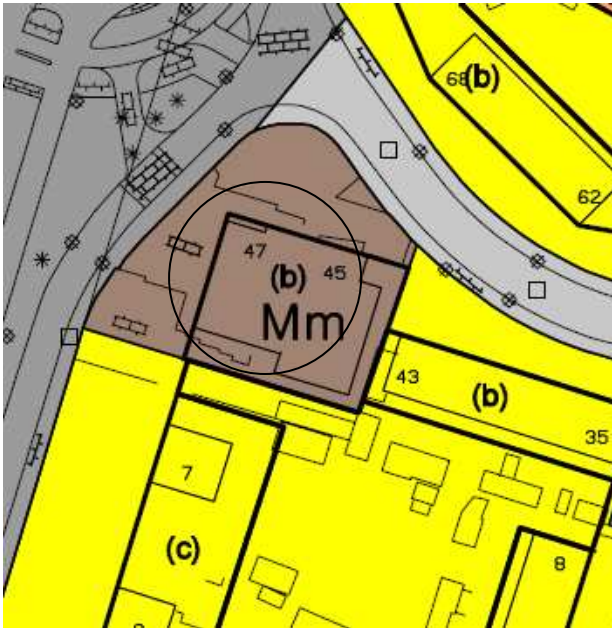
Het plan heeft betrekking op de kadastrale percelen sectie C, nummers 8043 en 10.330. De oppervlakte van het terrein beslaat 1.187 m².



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

Bestemmingsplan

Voor het terrein geldt het bestemmingsplan "Kom Zuidoost". De percelen hebben de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden". Deze bestemming is toegesneden op de medische praktijkruimte. Om aan het door de aanvrager 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 en Inbreidingsnota

Een herontwikkeling van deze locatie betekent een inbreiding binnen de bebouwde kom. De mogelijkheden om te bouwen binnen de bebouwde kom van Putten zijn onderzocht in het op 7 oktober 1999 door de gemeenteraad vastgestelde rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK) en in vervolg daarop in de Inbreidingsnota. De Inbreidingsnota is op 6 februari 2003 door de gemeenteraad vastgesteld.

De ruimtelijke kwaliteiten binnen de bebouwde kom zijn in de SRBK op systematische wijze aangegeven, waarbij op basis van ruimtelijke eigenschappen onderscheid wordt aangebracht tussen een aantal kenmerkende woonmilieus, en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn benoemd voor de beoordeling van bouwaanvragen binnen elk van die onderscheiden woonmilieus.

In de Inbreidingsnota zijn de reële ontwikkelings- en herstructureringslocaties benoemd. In deze ruimtelijke beleidsnotitie is (nog) geen rekening gehouden met een herontwikkeling van het perceel Voorthuizerstraat 5.

Dit betekent echter niet, dat er geen mogelijkheden zijn om deze locatie te herbestemmen. Wel zullen eventuele bouw mogelijkheden zorgvuldig moeten worden getoetst aan de in het rapport SRBK opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten.

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 ?

Afweging

Het bestaande pand dat wordt gesloopt komt niet op een monumentenlijst voor. De betreffende locatie ligt in een consolidatiegebied. Dit houdt in, dat bij nieuwbouw rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het omgevende woonmilieu.

Het perceel ligt op de hoek van de Voorthuizerstraat en de Veldstraat. Tussen de Voorthuizerstraat en de kavel ligt een ventweg. Een kleinschalig appartementencomplex (15-20 appartementen) zou hier goed mogelijk zijn. Wel moet dan met de omgeving rekening worden gehouden, zoals bouwhoogten en bestaande zichtlijnen.

Ruimtelijke kwaliteit

De binnenring, zoals die in de verkeerskundige praktijk functioneert, loopt via de Brinkstraat, de Klaas Bosstraat, de Engweg en de Voorthuizerstraat. Deze straten fungeren als woonstraten en verbindingswegen tegelijk. Aan de buitenkant van deze ring staat een aantal stedenbouwkundige ensembles van grote gebouwen (3-4 lagen hoog) die als losse objecten in de vrije ruimte staan. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld het oude dorpscentrum waar de bebouwing nadrukkelijk als wandvorming van het openbare profiel fungeert. De locatie Voorthuizerstraat 5 ligt aan de buitenkant van de binnenring.

Door de breedtes van de wegprofielen van de ring is deze binnen de reeks van onderscheiden woonmilieus in Putten, het woonmilieu dat het meest geschikt is voor de bouw van appartementencomplexen. De maat van de ruimte aan de ring verdraagt in het algemeen een dergelijk fors bouwvolume goed. Door plaatsing van appartementencomplexen aan de ring wordt bovendien de overgang naar de woonwijken buiten de ring ruimtelijk geaccentueerd.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn vervolgens nader verkend in de vorm van stedenbouwkundige randvoorwaarden die bij de ontwikkeling van het project in acht moeten worden genomen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben tot doel om een vorm van bebouwing te bewerkstelligen die zich voegt binnen de ruimtelijke context en deze waar mogelijk versterkt.

Belangrijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie zijn:

- het appartementencomplex mag ten hoogste uit vier lagen bestaan;
- het gebouw dient geen brutale massaliteit uit te stralen, een vriendelijke uitnodigende vormgeving is hier op zijn plaats;
- de voorgevelrooijlijnen (Veldstraat en Voorthuizerstraat) van het bestaande gebouw dienen gerespecteerd te worden;
- een meerzijdige oriëntatie (geen voor- en achterkant);
- de hoofdentree van de woningen dient aan één van de straatzijdes te worden gesitueerd;
- er dient een geleidelijke afscheiding te zijn tussen openbaar en privé gebied;
- een open terreininrichting die het ruimtelijk beeld van een los object in de vrije ruimte versterkt;
- de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost (1,5 parkeerplaats per woning);
- de voorkeur gaat uit naar een vanaf de Veldstraat te ontsluiten parkeerkelder om een verstening van het open terrein te voorkomen;
- indien een parkeerkelder niet haalbaar is, zal het parkeren op maaiveldniveau zorgvuldig moeten worden ingepast.

Het ingediende bouwplan sluit goed aan op de stedenbouwkundige uitgangspunten. Welstand is ook positief over het plan.

Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP)

In het ontwerp KWP 2010-2019 is rekening gehouden met een toevoeging van maximaal zeventien woningen op deze locatie.

Op basis van de afgesproken prijscategorieën komt dit neer op:

- 9 appartementen in de categorie sociaal (< € 170.000,-);
- 5 appartementen in de categorie middelduur (< € 250.000,-) en
- 3 appartementen in de categorie duur (> € 250.000,-).

Parkeren

Het ingediende plan voorziet in de aanleg van twintig ondergrondse parkeerplaatsen en zeven bovengrondse parkeerplaatsen op eigen terrein.

Milieu

Wet geluidhinder

De locatie ligt op de hoek van de parallelweg Voorthuizerstraat, Veldstraat en de Van Damstraat welke allen 30 km/h wegen zijn. De weg met de hoogste geluidsbelasting is de Voorthuizerstraat en vervolgens de Engweg. Op ca 20 m van het bouwplan ligt de hoofdrijbaan van de Voorthuizerstraat (50 km/h) en op 65 m afstand ligt de Engweg (50 km/h).

Uit akoestisch onderzoek is gebleken, dat het hoogst berekende geluidniveau op het bouwplan 61 dB bedraagt (na aftrek art. 103 Wgh). Omdat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden dient gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde procedure doorlopen te worden. Voor het verlenen van de bouwvergunning is nader onderzoek naar de gevelwering 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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

In december 2008 heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een onderzoek naar de luchtkwaliteit van de hoofdweegen 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 geprognoseerd.

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 aanvrager heeft in 2011 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn in de grond licht verhoogde gehalten voor PAK (totaal 10) en PCB's aangetoond. Deze verhoging geeft vooralsnog geen aanleiding tot nader onderzoek. Op grond van de onderzoeksresultaten zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Vanuit dit oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw.

Bij ontgravingswerkzaamheden en eventuele afvoer van grond naar een andere locatie, dient rekening te worden gehouden met de regels uit het besluit Bodemkwaliteit. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast, geldt, gezien de geringe overschrijding ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperking.

Watertoets

Op het voorliggende wijzigingsplan is de standaard watertoets van toepassing.

Water

Het plan valt binnen bestaand stedelijk gebied. In de huidige situatie staat al de nodige bebouwing op het perceel, plus is 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. Ingerepen 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.

Op de kadastrale minuutplan uit 1832 is te zien dat de planlocatie aan de oostelijk rand van de Puttenorenk in de heide ligt. Direct westelijk van de planlocatie liggen de meer recentere ontginningen die karakteristiek zijn door de aanwezigheid van houtwallen. Meer naar het westen ligt de open enk van Putten. Indien er archeologische waarden aanwezig zijn, zouden die zich direct onder het maaiveld bevinden. Op de kruising tussen Veldstraat en PC Hooftstraat (150 meter ten noordoosten van de planlocatie) is ooit een knikwandpot gevonden met daarin crematieresten. Deze potten zijn in de vroege middeleeuwen te dateren en refereert mogelijk naar een groter middeleeuws grafveld. De huidige bebouwing met onderkeldering heeft naar alle waarschijnlijkheid de eventueel van oorsprong aanwezige archeologische waarden verstoord. Met alle werkzaamheden die voor kabels en leidingen (incl. riool) zijn verricht, is ook een groot deel

van de nu onbebouwde ruimte geroerd. Daarom wordt geen verder archeologisch onderzoek aanbevolen.

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 aan de rand van een woonwijk aan een drukke ontsluitingsweg. Het huidige gebruik voorziet in een grote medische praktijkruimte met parkeerplaats. 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. Het appartementencomplex valt onder de bestemming "Wonen". Het gebouw mag alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Het aantal woningen en de maximale hoogte is op de verbeelding aangegeven. Binnen het bouwvlak is tevens een aanduiding aangegeven, dat de benedenverdieping ook mag worden gebruikt voor zakelijke of maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel.

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, april 2011