

Voorthuizerstraat 5



**gemeente
putten**

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Voorthuizerstraat 5

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal / regionaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk lokaal beleid	10
Hoofdstuk 3 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	14
3.1 Archeologie	14
3.2 Ecologie	14
3.3 Watertoets	15
3.4 Parkeren	16
3.5 Milieu	16
3.6 Externe veiligheid	17
3.7 Duurzame verstedelijking (ladder voor duurzame verstedelijking)	18
Hoofdstuk 4 Regels	19
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	20
Hoofdstuk 6 Overleg	21

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De eigenaren van het perceel Voorthuizerstraat 5 te Putten, hebben de gemeente Putten gevraagd medewerking te verlenen aan de bouw van een kleinschalig appartementencomplex aan de Voorthuizerstraat 5. Dit ter vervanging van een eerder op dit perceel gevestigd medisch centrum, waaronder begrepen een tandartsenpraktijk. De tandartsenpraktijk is enkele jaren geleden verplaatst naar de Nijkerkerstraat 4. Het gebouw staat al geruime tijd leeg.

Omdat met het voorgenomen initiatief de invulling van het plangebied wijzigt, past het plan niet binnen de voor het betreffende perceel geldende regeling van het bestemmingsplan "Kom Zuidoost". De gemeente wenst middels dit nieuwe bestemmingsplan medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van dit perceel.

Het plan voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de daarbij behorende (digitale) vereisten, overeenkomstig de meest recente landelijke standaarden (IMRO2012 en SVBP2012, versie 1.3.1).

1.2 Ligging van het plangebied

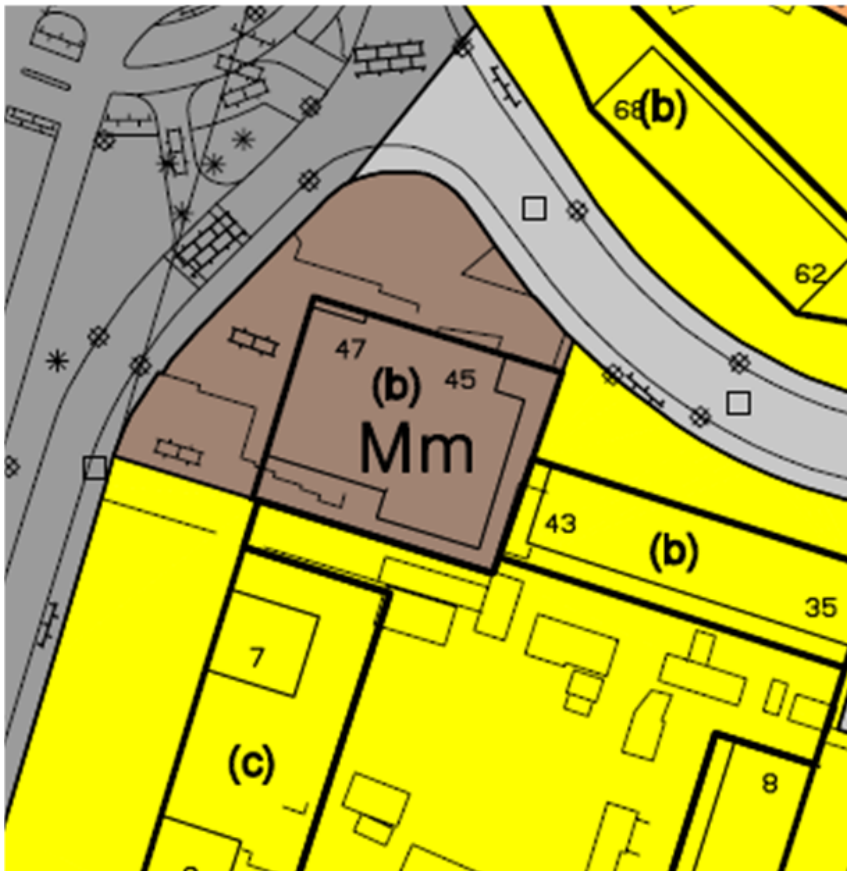
Het plangebied ligt min of meer midden in het dorp Putten nabij de Voorthuizerstraat op de hoek met de Veldstraat. Het plan heeft betrekking op de kadastrale percelen sectie C, nummers 8043 en 10.330. De oppervlakte van het terrein beslaat 1.187 m².



Fragment GIS-kaart met luchtfoto

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het terrein geldt het bestemmingsplan "Kom Zuidoost". De percelen hebben de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden". Deze bestemming is toegesneden op de eerder op dit perceel gevestigde 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).

Dit bestemmingsplan heeft een dusdanig kleinschalig karakter dat niet al het ruimtelijke beleid op nationaal en provinciaal niveau van toepassing en te vertalen is in dit bestemmingsplan. Daarbij zijn de uitgangspunten uit beleidsstukken van hogere overheden veelal verwerkt in beleidsstukken van lagere overheden. In dit bestemmingsplan wordt daarom alleen ingegaan op de relevante beleidsstukken van met name de provincie en de gemeente.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna. De belangrijkste nationale belangen die relevant zijn voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden.
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij de drie relevante nationale belangen. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is onderzoek gedaan naar de milieukwaliteit ter plaatse. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een goede milieukwaliteit voor de woonfunctie. Met betrekking tot het tweede relevante belang kan gemeld worden dat voor dit bestemmingsplan onderzoek is gedaan in het kader van de Flora- en Faunawet. Met het doen van onderzoek wordt gestreefd naar het behouden en beschermen van mogelijk beschermde soorten. Daarnaast is bij de voorgenomen invulling en opzet van het plangebied uitvoerig gekeken naar de behoefte en ruimtelijke inpassing.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen en vormt de normstelling vanuit het rijk. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Het besluit wordt aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Vooralsnog zijn er van uit het Barro nog geen beleidsuitgangspunten die een doorwerking dienen te hebben in dit bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal / regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Gelderland (Streekplan)

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 het Streekplan - kansen voor regio's vastgesteld. Het Streekplan 2005 is beleidsneutraal omgezet tot een structuurvisie. In de structuurvisie staat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit centraal. Dit uit zich op tal van terreinen, zoals de stedelijke vernieuwingsopgave, de ontwikkeling van het platteland en de toenemende aandacht voor water als ordenend principe.

De structuurvisie geeft het provinciale ruimtelijk beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan. Die lijnen zijn herkenbaar in de "ruimtelijke hoofdstructuur". Deze "ruimtelijke hoofdstructuur" bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Aanduiding van gebieden die belangrijk zijn voor natuur, water, infrastructuur, cultuurhistorie en stedelijke netwerkvorming. De kwaliteit moet verbeteren en verstedelijking moet worden tegengegaan.
2. De 'rode functies': de ruimte voor wonen, werken en voorzieningen in stedelijke netwerken en regionale centra.
3. In het overige bebouwde en landelijke gebied krijgen regio's en gemeenten meer vrijheid om de ruimte voor wonen en werken te verdelen.
4. Ook wil de provincie zich, sterker dan in het verleden, actief richten op de concrete uitvoering van programma's en projecten.

De structuurvisie geeft naast de bovenstaande hoofdlijnen van het beleid ook aan wat het uitgangspunt van het Gelders Kwalitatief woonbeleid is. De woningbehoefte is vastgelegd in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). Het Kwalitatief WoonProgramma dient te voorzien in een aanbod van woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie onder andere herstructurering en transformatie

van bestaand bebouwd gebied en het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en het versterken van verscheidenheid en identiteit, bevorderen. Het voorgenoemde plan Voorthuizerstraat 5 betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie en sluit derhalve aan op de uitgangspunten uit de structuurvisie. Met de herontwikkeling wordt het gebied ruimtelijk gezien beter benut, wordt ingespeeld op de huidige woningbehoefte (nultredenwoningen voor onder andere senioren) en wordt er geen extra beslag gelegd op gronden uit het landelijk gebied.

2.2.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De volgende onderwerpen zijn hierin opgenomen:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen en -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- waardevol open gebied;
- Nationale landschappen.

Wonen

Het Gelderse kwalitatieve woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten. Aan de hand van basisdocumenten (bevolkingsprognose en woningbehoefteonderzoek) levert de provincie aan de regio's informatie over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Deze informatie over de woningbehoefte wordt per regio als indicatieve taakstelling door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). De verordening sluit uit dat er bovenop de afspraken in het KWP in een regio woningen worden gerealiseerd, die niet in dat KWP passen. Het bouwen van meer woningen dan waar in een regio behoefte aan is, kan tot onbedoelde migratiestromen leiden en uiteindelijk zelfs tot leegstand in die regio of elders. Het feit dat voorgenomen plan een binnenstedelijke ontwikkeling betreft, leidt er toe dat de Ruimtelijke verordening Gelderland geen directe doorwerking heeft in dit bestemmingsplan.

2.2.3 Woonbeleid provincie Gelderland

Provincie Gelderland, gemeenten en woningcorporaties pakken woonbeleid regionaal aan. mensen zijn immers steeds minder gebonden aan een bepaalde gemeente. De provincie zorgt er via het Kwalitatief WoonProgramma voor dat het regionale aanbod van woningen zo goed mogelijk aansluit op de vraag. Zo heeft er een omslag plaatsgevonden van kwantiteit (contingenten) naar kwaliteit. Hierbij staat het bouwen naar de behoefte van woningen in de diverse woonmilieus voorop. Er wordt meer gekeken welke bevolkingsgroepen (starters, mensen met een laag inkomen en senioren) behoefte aan woonruimte hebben. De gemeente en de provincie hebben hierover, in het kader van het Kwalitatief Woonprogramma, afspraken gemaakt.

Het meest recente Kwalitatief Woonprogramma is het KWP3. Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) is een actualisering van het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2). Voor de regio Noord-Veluwe waar de kern Putten in gelegen is, wordt met name ingezet op kwalitatieve woningbehoefte. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte, zullen de gemeenten van de regio Noord-Veluwe zich gezamenlijk met de provincie inspannen om ten aanzien van het regionaal woonprogramma 2010-2019:

- te bouwen voor de eigen bevolking, waarbij extra aandacht is voor de woonwensen van starters, ouderen en hulpbehoevenden.
- In de periode 2010-2019 in de acht gemeenten van de regio Noord-Veluwe er een behoefte is geconstateerd van 6.700 woningen netto toe te voegen. De gemeenten gaan voor voldoende plancapaciteit, rekening houdend met de planuitval van 20 %. Dit komt neer op een totale capaciteit voor 8.000 à 8.100 woningen. Voor de gemeente Putten houdt dit in 555 woningen. Dit komt neer 666 woningen, inclusief planuitval.

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van 14 woningen. De nieuwe woningen zijn vooral geschikt voor ouderen en sluiten aan op de actuele vraag.

2.2.4 Regionale uitwerking Kwalitatief WoningbouwProgramma

Het provinciale beleid voor de regio is voor wat betreft de woningbouwopgave neergelegd in de regionale uitwerking van het Kwalitatieve WoningbouwProgramma (KWP), zijnde een uitwerking van het streekplan. Het KWP gaat uit van een gewenst woningbouwprogramma in verschillende categorieën, waarbij het in beginsel een regionale opdracht betreft om dit programma daadwerkelijk te realiseren. Het KWP wordt op gezette tijden geactualiseerd. De regionale uitwerking is met instemming van de provincie in lokale programma's onderverdeeld. Deze onderverdeling is vastgelegd als het woningbouwprogramma voor de regiogemeenten voor de periode 2010-2019.

2.2.5 Waterplan Gelderland 2009-2015

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan Gelderland op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan Gelderland is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten.

2.2.6 Waterbeheersplan Veluwe 2010-2015/ 2009

Voor de periode 2010-2015 heeft het Waterschap Veluwe het Waterbeheersplan Veluwe opgesteld. Op de onderdelen robuust watersysteem, waterkwaliteit en ecologie wordt er voor de periode 2010-2015 een doorkijk gegeven naar 2027. Op die manier maakt het Waterschap Veluwe de wateropgave voor wat betreft de Kaderrichtlijn Water, inclusief financiering, concreet. Dat wil zeggen dat de wateropgave voor de Veluwe wordt vertaald in de doelen die in 2015 zijn gehaald. Het waterbeheersplan heeft de volgende doelen:

- doel 1: Veilige dijken;
- doel 2: Gewenste grond- en oppervlaktewaterstanden;
- doel 3: Vermindering wateroverlast en water voor droge tijden;
- doel 4: Goede onderhoudssituatie;
- doel 5: Herstel en behoud van bijzondere natuur;
- doel 6: Goede waterkwaliteit;
- doel 7: Stedelijk waterbeheer;
- doel 8: Transport en zuivering van afvalwater;
- doel 9: Brede kijk.

Per doel zijn verschillende opgaven van toepassing die in de periode 2010-2015 zullen worden aangepakt.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 3.3 Watertoets. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

2.3 Gemeentelijk lokaal beleid

2.3.1 Woonvisie Putten 2011-2016-2020

De woonvisie geldt in beginsel voor de periode 2011-2016, met een doorkijkje naar de periode tot rond 2020. De gemeenteraad heeft de woonvisie op 9 juni 2011 vastgesteld. In de woonvisie staan twee hoofddoelstellingen centraal:

- het voorzien in de lokale behoefte;
- het bevorderen van duurzaamheid.

Het voorzien in de lokale behoefte

Het uitgangspunt om te bouwen voor de lokale behoefte is een terugkerend doel in de woonvisie. De doelgroepen die de komende periode de nodige aandacht nodig hebben zijn: starters, ouderen, mensen met een beperking en de doelgroep van de corporaties. Door de nieuwe woningbouwplannen af te stemmen op de woonwensen van deze doelgroepen wordt ingespeeld op de bestaande behoefte en wordt voorkomen dat deze doelgroepen in de knel komen.

Het bevorderen van duurzaamheid

De bouwplannen voor nieuwe woningen dienen vooral gericht te zijn op energiebesparingen volgens de volgende lijnen:

- toepassing van het Klimaatactieplan en het Convenant Duurzaam Bouwen op de nieuwbouw;
- beïnvloeding van energiebesparing en / of toepassing van duurzame energie door eigenaar-bewoners;
- beïnvloeding van het energiezuinig gedrag van huurders en eigenaar-bewoners;
- het realiseren van nieuwe woningen met een 10% verscherpte EPC (dit is overigens een ambitie, geen bindende regel) en een EPL van 7,0 tot 8,0 bij woningbouwprojecten;
- het toetsen van de EPC en EnergiePrestatieNorm (EPN) bij 40% van de omgevingsvergunningen.

Woningbouwprogramma

In het gemeentelijke woningbouwprogramma is rekening gehouden met een toevoeging van maximaal zeventien woningen op deze locatie. De herontwikkeling van dit perceel ten behoeve van woningbouw sluit aan bij de woningbehoefte van Putten. De nieuwe woningen zijn vooral geschikt voor ouderen en sluiten daardoor aan op de actuele vraag.

2.3.2 Inbreidingsnota

Vanwege beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de kern Putten heeft de gemeenteraad op 6 februari 2003, in vervolg op de 'Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK)' een Inbreidingsnota vastgesteld. In deze nota is veel aandacht voor het begeleiden van de verstedelijking voor de periode tot 2013. De nota gaat in op zaken als:

- inbreiding boven uitbreiding;
- zuinig ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteitsaspecten;
- duurzaamheid en ruimtelijke inrichting;
- stappen en fasen waarin de gewenste verstedelijking in termen van tijd, omvang en locatie gerealiseerd kan worden.

De Inbreidingsnota is een raamwerk die de inpassing van eventuele toekomstige inbreidingsplannen, die stuk voor stuk in de nota, in beeld zijn gebracht coördineert. Daarnaast kan aan de hand van de Inbreidingsnota besluitvorming plaatsvinden over de aantallen mogelijk nog te bouwen woningen binnen de bebouwde kom, in relatie tot de bouw mogelijkheden buiten de bebouwde kom. In relatie tot deze Inbreidingsnota is het rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom van Putten een belangrijk beleidsstuk. In de Inbreidingsnota worden alle bekende potentiële inbreidingslocaties genoemd van de gemeente Putten. Het perceel Voorthuiserstraat 5

wordt niet genoemd als ontwikkelingsgebied. Dit betekent echter niet dat er geen mogelijkheden zijn voor herontwikkeling. Bouwmogelijkheden worden getoetst aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van de SRBK.

2.3.3 Rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor 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).

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.

Eventuele bouwmogelijkheden worden getoetst aan de in dit rapport opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten.

De 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 plan is door de gemeente getoetst en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. 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 is hier goed mogelijk. 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 drie lagen bestaan;
- het gebouw dient geen brutale massaliteit uit te stralen, een vriendelijke uitnodigende vormgeving is hier op zijn plaats;
- de voorgevelrooilijnen (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 (1,8 parkeerplaats per woning);
- om te voorkomen dat het hele buitenterrein als parkeerterrein ingericht wordt, dient tenminste één parkeerplaats per woning onder het gebouw in een parkeerkelder gerealiseerd worden;
- de voorkeur gaat uit naar een vanaf de Veldstraat te ontsluiten parkeerkelder om een verstening van het open terrein te voorkomen;
- de resterende op maaiveldniveau te realiseren parkeerplaatsen dienen zorgvuldig te worden ingepast.

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

Hoofdstuk 3 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

3.1 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 gegevenheden in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

Op het kadastrale minuutplan uit 1832 is te zien dat de planlocatie aan de oostelijk rand van de Puttenenrenk 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.

3.2 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 geen belemmering voor de planologische goedkeuring van het project.

3.3 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 grondwaterfluctuatietoezone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert.

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

Oppervlaktewater

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

Waterafhankelijke natuur

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

Hemelwater

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

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

3.4 Parkeren

Het ingediende plan voorziet in de aanleg van veertien ondergrondse parkeerplaatsen en twaalf bovengrondse parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan voldoet aan de in de Parkeernota van de gemeente Putten opgenomen parkeernormen.

3.5 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 is er een hogere waarde procedure doorlopen. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

In december 2008 heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een onderzoek naar de luchtkwaliteit van de hoofdwegen in de bebouwde kom van Putten uitgevoerd.

Het doel van het onderzoek was het bepalen van de lokale luchtkwaliteit, zonder de bijdrage van industriële bronnen, alsmede voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is nagegaan in hoeverre wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor buitenlucht. In het uitgevoerde onderzoek is het effect van het wegverkeer op de lokale luchtkwaliteit 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.

3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen het onderwerp externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Kwetsbare bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het PR;
- het Groepsrisico (GR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:
 - Inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
 - Transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
 - Buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor elke risicobron is een apart wettelijk kader opgesteld waarin beschreven staat hoe met de risico's moet worden omgegaan. Het betreft hier het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (cRNVGS) en

het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Op basis van informatie afkomstig van de risicokaart kan vooralsnog het volgende worden

geconcludeerd:

Inrichtingen:

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die op basis van het Bevi een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Transportroutes:

Nabij het plangebied lopen geen verkeerswegen, water- of spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. In het plangebied ligt derhalve geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en is ook geen sprake van een groepsrisico als gevolg van een transportroute.

Buisleidingen:

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

3.7 Duurzame verstedelijking (ladder voor duurzame verstedelijking)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De voorgenomen woningbouw op de hoek van de Voorthuizerstraat met de Veldstraat sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

1. het voorgenomen plan past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Bovendien gaat het hier om een functieverandering, waarbij een medische voorziening waaraan in dit deel van het dorp geen behoefte meer is, plaats maakt voor woningen van uitstekende kwaliteit op een markante locatie;
2. het plan heeft betrekking op een bestaande stedelijke locatie die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;
3. het derde punt van de 'ladder' is niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 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 bouw mogelijkheden.

Het appartementencomplex valt onder de bestemming 'Wonen'. Het gebouw mag alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Het maximum aantal woningen en het maximale aantal bouwlagen 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.

Om te bewerkstelligen dat het gebouw van een parkeerkelder voorzien wordt, is in de regels een bepaling opgenomen, dat uitgaande van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning tenminste één parkeerplaats voor elke woning onder het gebouw in een parkeerkelder gerealiseerd dient te worden.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 6 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is eerder toegezonden aan de betrokken provinciale rijks- en provincial diensten en het Waterschap Veluwe.

De diensten hebben laten weten, dat er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap om in de bestemmingsregels ruimte te creëren voor waterhuishoudkundige voorvoorzieningen, zoals infiltratievoorzieningen, zijn de regels op dit punt aangevuld.

Putten, december 2013

Plannaam	Voorthuizerstraat 5
Plan-idn	NL.IMRO.0273.pbVoorthuizerstra5-ON02
Planstatus	ontwerp
Datum:	14 januari 2014
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Projectnummer	193.00.08.02.00

