

Gemeente Putten

TAM-omgevingsplan Van Damhof Putten

Motivering, regels en verbeelding

18 december 2025

Kenmerk 0273-03-T01

Projectnummer 0273-03

Motivering

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Toetsing aan omgevingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	10
3.3.	Regionaal beleid	11
3.3.1.	Woondeal regio Noord-Veluwe	11
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
3.4.1.	Omgevingsvisie Putten 2040	11
3.4.2.	Woonvisie Putten 2020-2025	14
3.4.3.	Inbreidingsnotitie 2015 - vastgesteld 2017	15
3.4.4.	Welstandsnota Putten	16
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	18
4.1.	Inleiding	18
4.2.	m.e.r.-beoordeling	18
4.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.4.	Duurzaamheid & gezondheid	19
4.4.1.	Duurzaamheid	19
4.4.2.	Gezondheid	20
4.4.3.	Conclusie	20
4.5.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	20
4.6.	Flora & Fauna	23
4.6.1.	Algemeen	23
4.6.2.	Gebiedsbescherming	24
4.6.3.	Soortenbescherming	25
4.7.	Luchtkwaliteit	27
4.8.	Geluid	27
4.9.	Geur	29

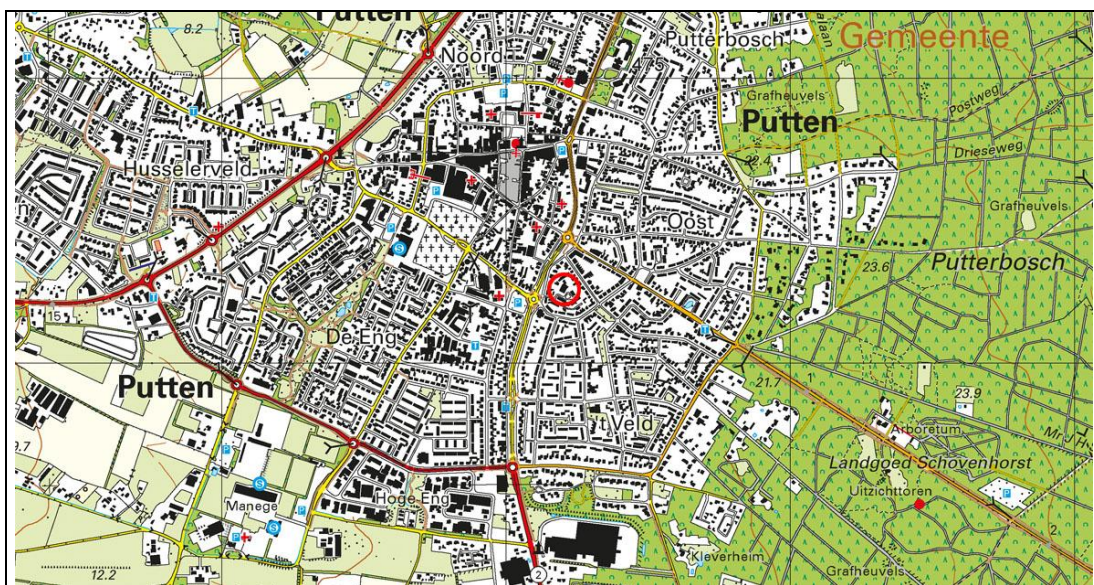
4.10.	Milieuzonering	29
4.11.	Omgevingsveiligheid	32
4.12.	Trilling	33
4.13.	Welstand	34
4.14.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	34
4.14.1.	Algemeen	34
4.14.2.	Archeologie	34
4.14.3.	Cultuurhistorie	35
4.15.	Bodem	35
4.16.	Weging van het waterbelang	36
4.17.	Molenbiotoop	38
5.	Juridische planbeschrijving	40
5.1.	Algemeen	40
5.2.	Regels	41
6.	Uitvoerbaarheid	43
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1.1.	Bestuurlijk vooroverleg	43
6.1.2.	Participatie omgeving	43
6.2.	Financiële haalbaarheid	43
6.3.	Belangenafweging	43
6.4.	Ontwerp TAM-Omgevingsplan	44

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De voormalige dierenartspraktijk aan de Van Damhof 5 is de afgelopen jaren in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en verhuurd aan diverse bedrijven. Het pand is aangekocht door een initiatiefnemer die het voornemen heeft om het bestaande gedateerde bedrijfspand te slopen en op dit perceel en op de daarnaast gelegen paardenwei, hiervoor in de plaats 8 grondgebonden woningen voor uiteenlopende doelgroepen te realiseren. Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan Kom Noord en Zuidoost) van de gemeente Putten is het bouwen van woningen in het plangebied niet toegestaan. Daarnaast is het aan het perceel Van Damhof 5 grenzende perceel Da Costastraat 8b (Kadastraal bekend: PTN01C 5255) in dit TAM-omgevingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan Kom Noord en Zuidoost staat op dit perceel bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2 toe. De eigenaar van het perceel gebruikt deze bedrijfsruimte als bijgebouw bij zijn woning en oefent hier geen bedrijfsactiviteiten meer uit. Gelet hierop is afgesproken dat het perceel een woonbestemming krijgt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, is dit TAM-omgevingsplan vervaardigd. Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat hiervan sprake is, wordt in deze motivering onderbouwd.

1.2. Ligging plangebied

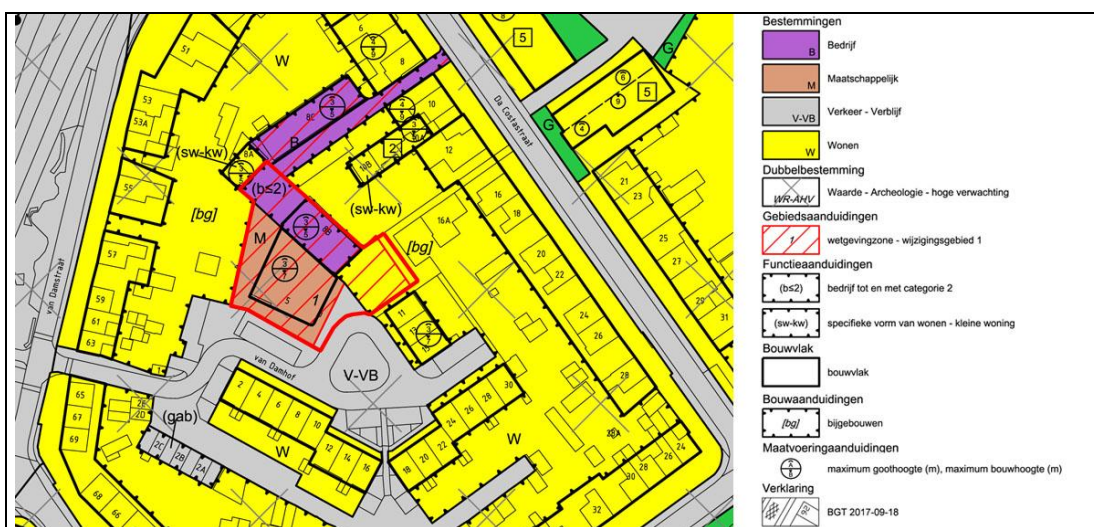
Het plangebied ligt aan de oostkant van de bebouwde kom van Putten, nabij het centrum.

1.3. Toetsing aan omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het bestemmingsplan Kom Noord en Zuidoost, dat op 4 oktober 2018 door de gemeenteraad van Putten is vastgesteld. De gronden waar het bouwplan wordt gerealiseerd hebben daarin de bestemming "Maatschappelijk", "Verkeer en Verblijf" en "Wonen". De gronden met de bestemming "Maatschappelijk" zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwen dienen te worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte zijn binnen dat bouwvlak gemaximeerd op respectievelijk 3 en 7 meter. Het bouwplan kan niet binnen deze bestemming worden gerealiseerd, omdat er geen nieuwe woningen zijn toegestaan, gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de maximale hoogtematen worden overschreden. Een ander deel van het bouwplan wordt weliswaar in de bestemming "Wonen" gerealiseerd. Hier is geen bouwvlak aangegeven, maar de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarom staat het bestemmingsplan op de gewenste plek geen nieuwe woningen toe. De gronden met de bestemming "Verkeer en Verblijf" zijn onder meer bestemd voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen. In dit deel van het plangebied zijn parkeerplaatsen geprojecteerd, die overigens ook gedeeltelijk in de bestemming "Maatschappelijk" komen te liggen.

Op het plangebied en op een enkele perceelsgedeelten daarom heen is de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' aangegeven. Voor die gronden hebben burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid die de bouw van 3 woningen mogelijk maakt. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet mogen wijzigingsbevoegdheden niet meer worden toegepast. Bovendien bestaat het bouwplan uit 8 woningen.

Abbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



Het perceel Da Costastraat 8b heeft de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.

Alle gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - hoge verwachting". De ondergrens voor archeologisch onderzoek is respectievelijk 100 m² en 0,4 meter diepte, tenzij van de bestaande fundering gebruik wordt gemaakt en/of deze met maximaal 2,5 meter wordt uitgebreid.

1.4. Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Afbeelding 3: Foto's huidige situatie plangebied en omgeving.

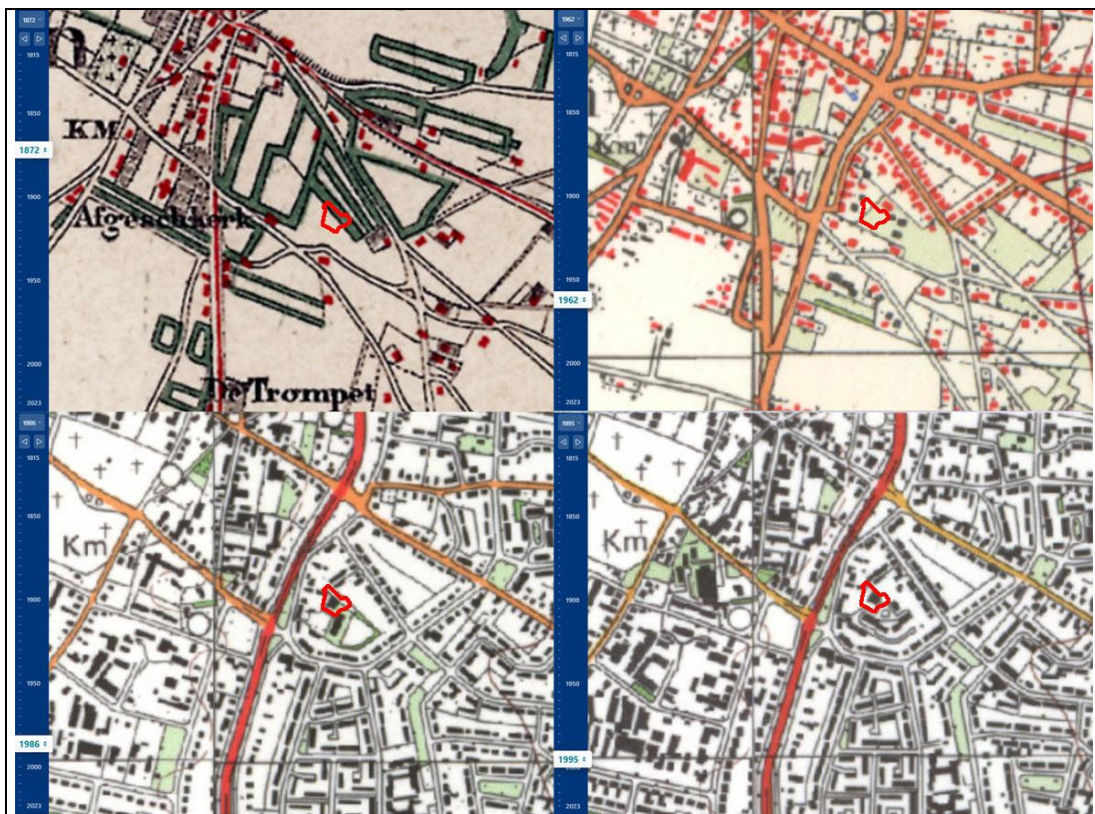


2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

In het midden van de 19e eeuw lag het plangebied in het kampenlandschap tussen de dorpskern van Putten en de Veluwe. Na de Tweede Wereldoorlog is de bebouwde kom aan deze zijde geleidelijk uitgebreid. Tussen de Van Damstraat, de Da Costastraat en de Veldstraat was aanvankelijk een open ruimte met verspreid staande bebouwing. Het pand aan de Van Damhof 5 werd gebouwd in 1974 (bron: BAG-viewer). Hierin was een dierenartspraktijk gevestigd. In 1990 (bron: BAG-viewer) ontstond het hofje door de bouw van de seniorenwoningen rondom een groen plantsoentje ten oosten van de dierenartspraktijk. In het najaar van 2017 zijn drie vestigingen van de dierenartspraktijk verhuisd naar Harderwijk. Het pand is sindsdien in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw bij een aantal paramedische praktijken.

Afbeelding 4: Historische topografie.



2.2. Huidige situatie

De Van Damhof is een doodlopend hofje dat bereikbaar is vanaf de Van Damstraat. De voormalige dierenartspraktijk is nu in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. In dit gebouw zijn momenteel (voorjaar 2024) een slendersalon, een Thaise massagesalon en een schoonheidsspecialist gevestigd. Aan de zuidkant van de voormalige dierenartspraktijk liggen 7 parkeerplaatsen.

sen. Daarnaast maakt een voormalige paardenwei aan de oostkant van de bebouwing onderdeel uit van het plangebied.

Afbeelding 5: Huidige situatie plangebied.



2.3. Toekomstige situatie

De sloop van de voormalige dierenartspraktijk maakt het mogelijk om het hofje af te maken. Door ook aan de noordwestkant van het centrale groene plantsoentje woningen te bouwen, ontstaat een intiem hofje.

Het bouwplan bestaat uit twee korte blokken rijwoningen, die beide met hun eindgevel tegen de (voormalige) bedrijfshal aan de Da Costastraat 8b aan worden gebouwd. Ter plaatse van de dierenartspraktijk wordt een blok van 5 woningen gebouwd, die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De hoekwoning die naar de entree van hofje is gericht krijgt een dwarskap, de overige woningen een langskap in de vorm van een afgetopt zadeldak. Naast Van Damhof 11 wordt een blokje met 3 rijwoningen gebouwd. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap, zodat deze woningen voor wat betreft de goot- en bouwhoogte aansluiten bij de daarnaast gesitueerde woningen. Ook van dit blokje heeft de hoekwoning een dwarskap en de overige twee woningen een langskap in de vorm van een afgetopt zadeldak. Het ontwerp sluit zodoende aan bij de kleinschalige stedenbouwkundige korrelgrootte van de bebouwing aan de Van Damhof.

De 7 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de voormalige dierenartspraktijk zullen worden gehandhaafd. Aan de oostzijde van het nieuwe bouwblok zullen 6 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. De gronden rondom die parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk groen ingericht met beplanting die bestand is tegen droge perioden. De parkeerplaatsen zullen worden uitge-

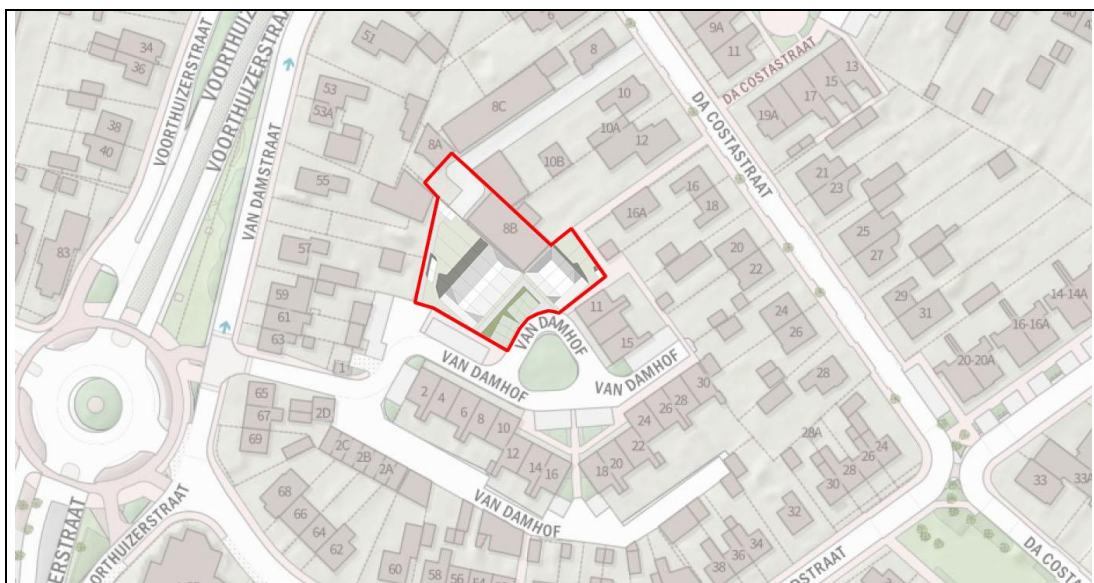
voerd in waterdoorlatende halfverharding, Naast het toevoegen van groen zullen er ecologische maatregelen aan de gebouwen worden toegevoegd, zoals:

- het plaatsen van vleermuis- en vogelnestkasten om de biotoop voor deze dieren te versterken;
- sedumdakbedekking op bergingen dat water opvangt en geleidelijk weer afgeeft door verdamping. Dit vermijdt de piekbelasting op de riolen en verlaagt de omgevingstemperatuur.

De 8 grondgebonden woningen zijn bedoeld voor uiteenlopende doelgroepen en zijn geschikt voor starters, (startende) gezinnen en senioren. De focus bij deze ontwikkeling ligt echter op senioren. Een aantal woningen wordt uitgevoerd als zogenaamde nultredenwoning met in basis een slaap- en badkamer op de begane grond. De andere woningen zijn levensloopbestendig.

De 8 woningen worden zo veel als mogelijk in het betaalbare segment (NHG-grens, prijspeil 1 januari 2024) gerealiseerd. De woningen variëren in grootte, zodat binnen het betaalbare segment ook variatie in prijs mogelijk is. Op deze wijze kunnen zoveel mogelijk woningzoekenden in aanmerking komen voor een geschikte betaalbare koopwoning.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Van de 21 nationale belangen is het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. Er worden acht woningen toegevoegd. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI: Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Doordat er gasloze woningen worden gebouwd waarbij in het planvoornemen diverse maatregelen worden genomen (zoals sedumdakbedekking op de woningen, en andere maatregelen op het hemelwater zo goed mogelijk in het plangebied op te vangen en te verwerken) wordt ook hieraan een bijdrage geleverd. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie hieronder) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch ves-

tigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Daarbij wordt de ladder voor duurzame verstedelijking in acht genomen.

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

De ruimtelijke kwaliteit van de Van Damhof verbetert doordat de voormalige dierenartspraktijk in het hofje wordt vervangen door woningen. Deze woningen sluiten voor wat betreft massa-

opbouw en vormgeving aan bij de woningen in de omgeving en passen daardoor in het landelijke en dorpse karakter van Putten. De woningen in het plangebied, die zoveel mogelijk worden gerealiseerd in verschillende prijsklassen in het betaalbare segment, dragen zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht bij aan de woningbehoefte. De ladder voor duurzame verstedelijking is echter niet van toepassing (zie paragraaf 4.3). Bij de realisatie van de woningen zal ook aandacht worden besteed aan de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. De woningen worden gasloos en voorzien van zonnepanelen. De sedumdakbedekking op de bergingen vangt water op en zorgt ervoor dat dit geleidelijk verdampt. Ook bij de halfverharde parkeerplaatsen is voldoende ruimte om water te bergen en vertraagd af te voeren. Rondom die parkeerplaatsen wordt gekozen voor klimaatbestendige beplanting. De planontwikkeling past daardoor binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland, die op 2 januari 2024 in werking is getreden is in artikel 5.64 bepaald dat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toelaat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In de regionale Woondeal staan afspraken tot en met 2030 over het thema wonen tussen gemeenten, provincie en het Rijk. In de regio Noord-Veluwe gaat het daarbij om de realisatie van 12.728 woningen in de periode tot en met 2030 en voor de gemeente Putten om 1.403 woningen. De bouw van acht woningen aan de Van Damhof past binnen dit programma.

In de omgevingsverordening zijn twee natuurcategorieën vastgelegd: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN of de GO.

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van korenmolen 't Hert. In artikel 5.54 is bepaald dat een molenbiotoop de ruimte is die vrij wordt gehouden voor een goede windvang. Daarnaast geldt voor draaiende en niet-draaiende molens dat een vrije ruimte rond de historische molen belangrijk is voor de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de oorspronkelijke functie. Veel molens zijn beeld- en sfeerbepalend voor hun locatie en directe omgeving. Ze maken onderdeel uit van de regionale identiteit. Door eventuele bebouwing of hoge beplanting in de nabijheid nemen de zichtbaarheid, beleefbaarheid en het functioneel gebruik van de molen af. Bij de molenbiotoop wordt als vuistregel gewerkt met een straal van 400 meter vanaf het middelpunt van de molen. Op de gevolgen hiervan wordt in paragraaf 4.17 ingegaan. Hierin wordt geconstateerd dat de geprojecteerde bebouwing weliswaar hoger is dan de molenbiotoop toestaat, maar dat gelet op de tussenliggende bebouwing de windvang niet wordt beperkt en dat de nieuwe woningen evenmin van invloed zijn op de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de molen.

Conclusie

De Omgevingsverordening Gelderland verzet zich niet tegen de bouw van acht woningen aan de Van Damhof.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Woondeal regio Noord-Veluwe

Algemeen

De Noord-Veluwse gemeenten en woningcorporaties hebben op woensdag 8 maart 2023 in Zutphen de regionale woondeal Noord-Veluwe getekend. Hiermee spreken zij af het woningtekort gezamenlijk aan te pakken. De woondeal beschrijft hoeveel woningen er in de regio gebouwd worden tot en met 2030, waar dit gaat gebeuren en wat het aandeel betaalbare woningen zal zijn. De regio Noord-Veluwe zet in op de bouw van ruim 12.500 woningen verspreid over de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten. De Noord-Veluwe is de enige regio in de provincie Gelderland waarbij ook de woningcorporaties de woondeal mee ondertekenen. De gemeenten op de Noord-Veluwe hebben 15 bouwlocaties aangewezen als zogenaamde sleutelprojecten. Met in totaal zo'n 8.000 woningen dragen deze projecten significant bij aan de regionale ambitie van ruim 12.500 woningen. In totaal moeten er in de gemeente Putten volgens de Woondeal 1.403 woningen worden gerealiseerd, waarvan 1.027 in het betaalbare koop- of huursegment. De 8 woningen aan de Van Damhof die zoveel mogelijk in het betaalbare segment worden gerealiseerd, dragen bij aan deze opgave.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Woondeal regio Noord-Veluwe

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Putten 2040

De Omgevingsvisie Putten 2040 is op 2 november 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie is het inspiratiedocument voor het behoud en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Putten tot aan het jaar 2040. Het is het beoordelingskader voor (ruimtelijke) projecten en initiatieven van inwoners, ondernemers en de gemeente zelf.

Het gemeentebestuur is gericht op een duurzame (fysieke) leefomgeving, waarin de mensen (sociaal/cultureel), de planeet (ecologie) en de welvaart op harmonieuze manier in balans zijn. Hierin streeft het gemeentebestuur sociale, ecologische en economische duurzaamheid na. Deze drie ambities zijn verbeeld in het Puttense Wiel:

- de gemeente Putten stelt de mens centraal, als gebruiker van de ruimte;
- de gemeente Putten is rentmeester van de (dorpse en natuurlijke) leefomgeving;
- de gemeente Putten blijft werken aan een vitale en gastvrije economie.

In de omgevingsvisie zijn vervolgens negen centrale opgaven uitgewerkt die goed het brede palet aan opgaven en ambities weergeeft. Voor woningbouw is de opgave 'aangenaam wonen in Putten' het belangrijkste.

Het gemeentebestuur streeft ernaar dat de woningvoorraad op de lange termijn aansluit bij de woonbehoeften uit de samenleving. Rekening houden met de ontwikkeling op langere termijn vraagt om flexibiliteit. Het realiseren van passende huisvesting ziet de gemeente als een geza-

menlijke verantwoordelijkheid van inwoners, maatschappelijke organisaties en gemeentebestuur. De gemeente streeft naar een evenwichtige woningvoorraad die alle segmenten omvat en alle doelgroepen onderdak biedt. Bij voorkeur zijn woningen voor meerdere doelgroepen geschikt en daarmee ook op langere termijn inzetbaar. Er is een gezonde opbouw van de bevolking nodig om de vitaliteit van Putten en haar voorzieningen in stand te houden. De gemeente zet zich in om tot 2040 2.200 woningen te bouwen, aansluitend bij de prognoses voor de groei van het aantal inwoners in Putten. De gemeente bouwt voor de lokale behoefte, met extra aandacht voor starters en (vitale) ouderen. Voor deze ontwikkeling is door de gemeente met name aandacht gevraagd naar mogelijkheden voor senioren. In de plannen worden twee specifieke seniorenwoningen gerealiseerd, met een volledig woonprogramma op de begane grond. De overige woningen worden levensloopbestendig ingericht.

Het zwaartepunt van woningbouw ligt in het dorp Putten. De gemeente vindt dat inbreiding boven uitbreiding moet gaan. Inbreiding moet passen in de dorpse schaal en mag niet ten koste gaan van de bestaande omgeving, maar juist (groene) kwaliteit toevoegen.

Ten slotte moeten woningen toekomstbestendig zijn, zowel de bestaande als nieuwe woningen. De gemeente streeft dan ook naar een duurzame woningvoorraad die zich kenmerkt door: groen, klimaat adaptief, natuur inclusief en energieneutraal.

In de Omgevingsvisie zijn spelregels geformuleerd ten aanzien van de opgave 'aangenaam wonen'. Ze zijn nadrukkelijk bedoeld om initiatiefnemers te inspireren om het initiatief mogelijk aan te scherpen en vormen voor de gemeente een concreet kader voor de beoordeling van het plan. Uit afbeelding 7 blijkt dat aan de spelregels wordt voldaan.

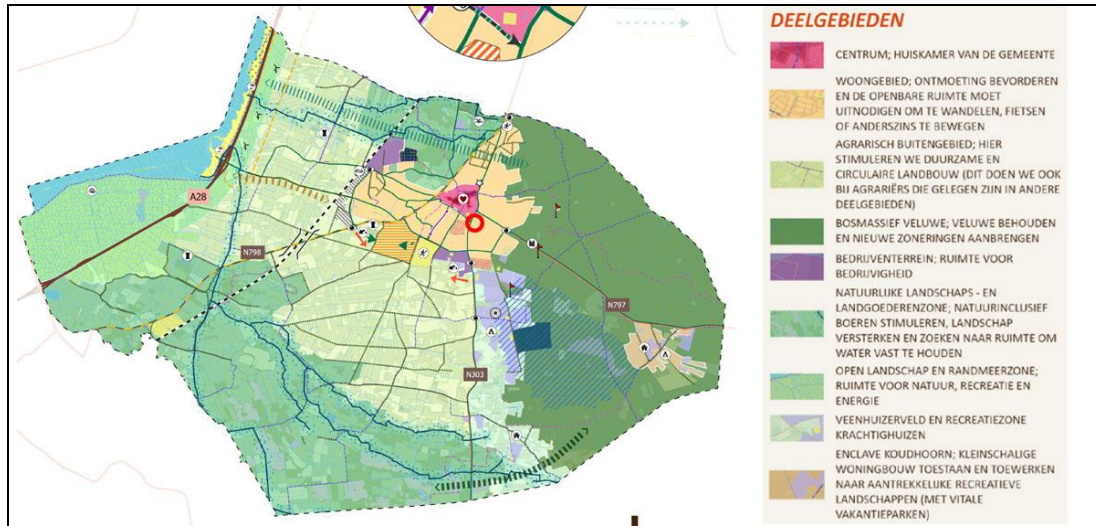
Afbeelding 7: Omgevingsvisiekaart.

Het initiatief draagt bij aan de ambities van Aangenaam wonen in Putten door invulling te geven aan de volgende spelregels:	
1. Nieuwbouw is in beginsel alleen mogelijk binnen de grenzen van de bebouwde kom van het dorp (inbreiding), of via de rood voor rood regeling.	Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en is daardoor een inbreidingsinitiatief.
2. De uitstraling van de woning of het gebouw draagt bij aan het dorpse / landelijke karakter van Putten.	De woningen sluiten voor wat betreft massa-opbouw en vormgeving aan bij de woningen in de omgeving en passen daardoor in het landelijke en dorpse karakter van Putten.
3. Nieuwe gebouwen moeten in massa, hoogte en ruimtelijke kwaliteit passend zijn in de omgeving. De kwaliteit en leefbaarheid van de bestaande leefomgeving blijft tenminste gelijk en wordt bij voorkeur beter.	Zie punt 2. Door de bouw van acht woningen extra als vervanging van de voormalige dierenartspraktijk verbetert de kwaliteit en leefbaarheid van de bestaande leefomgeving.
4. Er wordt een bijdrage geleverd aan een evenwichtige woningvoorraad die inspeelt op de (toekomstige) behoeften van Puttenaren qua woontypologie en prijsklasse. Indien het initiatief uit meer dan 20 woningen bestaat; zie het gedetailleerde woningbouwprogramma in de Woonvisie Putten.	De woningen worden zoveel mogelijk in het betaalbare segment gerealiseerd in verschillende prijsklassen en zijn bedoeld voor uiteenlopende doelgroepen en zijn geschikt voor starters, (startende) gezinnen en senioren.

5. Het woonprogramma houdt rekening met de draagkracht van het bestaande voorzieningenniveau en van de vitaliteit van de bestaande wijk.	De bouw van acht woningen extra is door de kleinschalige omvang niet van invloed op de draagkracht van het bestaande voorzieningenniveau en van de vitaliteit van de bestaande wijk.
6. De ontwikkeling kan zichzelf volledig financieren inclusief de eventueel noodzakelijke aanpassingen in de omgeving. Zo niet, is er een passende financieringsconstructie gevonden met relevante partners.	Het initiatief wordt volledig door de particuliere initiatiefnemer gefinancierd.
7. Er wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities van gemeente Putten..	Door de realisatie van het bouwplan wordt de Van Damhof afgerond en krijgt het hofje een intiem karakter. De bestaande groenstructuur blijft behouden en er worden geen bomen gekapt ten behoeve van de planontwikkeling. De gronden rondom de parkeerplaatsen krijgen een groene inrichting, waarbij gekozen is voor gebiedseigen klimaatbestendige beplanting. Op het perceel en in de halfverharde parkeerplaatsen is voldoende ruimte om water te bergen en vertraagd af te voeren. Hierdoor wordt waterinfiltratie vereenvoudigd. Sedumdakbedekking op bergingen dat water opvangt zorgt ervoor dat het geleidelijk weer wordt afgegeven door verdamping. De woningen worden gasloos en voorzien van zonnepanelen, waarbij wordt voldaan aan alle wettelijke eisen zoals geformuleerd in het Bkl.
8. Er wordt een bijdrage geleverd aan de ambities van Bereikbaar Putten.	Uit paragraaf 4.5 blijkt dat het omliggende wegennet de extra verkeersgeneratie als gevolg van het bouwplan kan verwerken. In die paragraaf is ook beschreven dat er wordt voldaan kan worden aan de parkeernormen, deels door nieuwe parkeervoorzieningen toe te voegen en deels door bestaande parkeervoorzieningen beter te benutten. Ook krijgen alle woningen een ruimte waarin fietsen gestald kunnen worden.

Het plangebied behoort op de omgevingsvisiekaart tot het woongebied (zie afbeelding 8). Bij het zoeken van extra plancapaciteit hebben nieuwe inbreidingslocaties prioriteit, maar wel met behoud van het groene karakter van het dorp. Er zijn daarnaast ook uitleglocaties nodig omdat de plancapaciteit van inbreidingslocaties niet toereikend is om in de woningbehoefte te voorzien. Plannen iets verder buiten het centrum lenen zich voor de invulling van de woonbehoefte van starters (goedkope en betaalbare koop), of voor grondgebonden woningen voor vitale senioren. Er dient ernaar te worden gestreefd de verschillende doelgroepen binnen wijken zoveel mogelijk te mixen en waar mogelijk binnen gebouwen.

Afbeelding 8: Omgevingsvisiekaart.



Het plangebied is een inbreidingslocatie in een hofje met seniorenwoningen. De bouwmassa van de nieuwbouw sluit hierop aan. Het bouwplan past zodoende binnen het hofje dat al een voor Putten kenmerkend dorps en landelijk karakter heeft. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de inrichting van het groen rondom de parkeerplaatsen, de ecologische maatregelen, het woningaanbod binnen de ontwikkeling enzovoort. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.4.2. Woonvisie Putten 2020-2025

De Woonvisie Putten 2020-2025 met als titel "Werken aan het Puttens palet" is op 28 mei 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie moet in de periode van 2020-2025 een kader bieden voor beslissingen over woonthema's en basis zijn voor prestatieafspraken met woningcorporatie(s) en andere partijen. Putten wordt gekenmerkt door een hechte, authentieke, zelfstandige en ondernemende gemeenschap waarin het goed wonen is van jong tot oud. De vastgestelde woonopgaven zijn vertaald naar drie ambities:

- betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte;
- zorgzame en inclusieve wijken;
- een duurzaam thuis.

De lokale behoefte is onderzocht en in kaart gebracht. De woonbehoefte tussen 2019 en 2025 ligt op totaal 840 woningen, waarvan van 240 wordt verwacht dat deze door middel van inbreiding kunnen worden gerealiseerd. Voor de periode van 2025-2040 ligt de woonbehoefte op 1008 woningen. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding.

Conclusie

De 8 woningen aan de Van Damhof vormen onderdeel van de invulling van de inbreidingsopgave. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen en worden zoveel mogelijk gerealiseerd in het betaalbare segment voor diverse doelgroepen en zijn geschikt voor star-

ters, (startende) gezinnen en senioren. De planontwikkeling wordt ook genoemd in de door het college vastgestelde woningbouwmonitor 2024. Het is een inbreidingsinitiatief dat inspeelt op een bestaande behoefte. Het plan past hiermee binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3. Inbreidingsnotitie 2015 - vastgesteld 2017

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad het ontwerp van de Inbreidingsnotitie 2015 gewijzigd vastgesteld.

Doel van de Inbreidingsnotitie 2015 is om zowel de bestaande als de nieuwe potentiële inbreidingslocaties in beeld te brengen, deze zijn (opnieuw) beoordeeld op basis van stedenbouwkundige randvoorwaarden en per locatie is de potentiële woningcapaciteit bepaald aan de hand van een indicatieve verkavelingssuggestie. De definitieve stedenbouwkundige invulling en de bouwvoorschriften worden geregeld in het bestemmingsplan. Hierbij is het beleid uit de Woonvisie 2015 – 2015 (Afwegingskader 'nieuwbouw') leidend.

In de inbreidingsnotitie is ingegaan op zaken als:

- inbreiding gaat in principe voor uitbreiding;
- zuinig ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteitsaspecten;
- duurzaamheid en ruimtelijke inrichting.

Afbeelding 9: Fragment kaart inbreidingsnotitie.



Om te bepalen of met nieuwe plannen sprake is van 'goede ruimtelijke ordening', zijn in de notitie spelregels opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat om de volgende ruimtelijke afwegingen, milieutechnische afweging en de financiële haalbaarheid. Op de milieutechnische afwegingen en de financiële haalbaarheid wordt ingegaan in hoofdstuk 4 en in paragraaf 6.2 van deze motivering.

De ruimtelijke afweging (wat, waar en waarom daar) heeft betrekking op planologische en stedenbouwkundige aspecten:

- omdat ruimte in de bebouwde kom schaars is moeten de diverse ruimtelijke relevante belangen op een rij worden gezet en onderling worden afgewogen. Belangen kunnen soms ook tegengesteld zijn. Uit een goede belangenafweging moet duidelijk worden welke functie waar gewenst is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en waarom juist op die plek;
- het bouwplan moet stedenbouwkundig acceptabel zijn. In de 'Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom van Putten' (SRBK die onderdeel uitmaken van de Inbreidingsnotitie) worden daarvoor stedenbouwkundige handvatten gegeven.

Een van de locaties die genoemd wordt in de inbreidingsnotitie is de Van Damhof (locatie 10). In planologisch opzicht wordt in de inbreidingsnotitie de afweging gemaakt dat omdat het bedrijfsperceel aan alle kanten wordt omsloten door woonpercelen en dat bij de bedrijfsbeëindiging van de dierenartsenpraktijk, een functieverandering naar wonen voor de hand zou liggen. De stedenbouwkundige voorwaarden gaan uit van een andere ontwikkeling. Destijds werd er nog niet vanuit gegaan dat de locatie van de dierenartspraktijk ook vrij zou komen. De in de inbreidingsnotitie genoemde stedenbouwkundige voorwaarden zijn daardoor niet zonder meer van toepassing. Het bouwplan sluit in stedenbouwkundig opzicht wel aan bij de bestaande woningen aan de Van Damhof.

Conclusie

De stedenbouwkundige voorwaarden in de Inbreidingsnotitie gaan uit van een andere ontwikkeling. De planontwikkeling past echter wel binnen de ontwikkelingsprincipes die aan de Inbreidingsnotitie ten grondslag liggen.

3.4.4. Welstandsnota Putten

In artikel 4.19 van de Omgevingswet is aangegeven dat 'als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, (...) de gemeenteraad beleidsregels vast[stelt] voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.' Via dit artikel is vastgelegd dat het welstandstoezicht onder de Omgevingswet loopt via het omgevingsplan. In artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet is overgangsrecht opgenomen waarin een welstandsnota na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelijkgesteld wordt aan een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

De Welstandsnota Putten is op 7 februari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Putten heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. Per gebied zijn specifieke criteria opgesteld voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

De welstandstoetsing vindt plaats aan de hand van het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

Het plangebied ligt in het deelgebied Zuidoost. Voor dit gebied wordt een lichte welstandstoets toegepast. Er is dan sprake van toetsing op de hoofdaspecten van een bouwwerk voor wat betreft de plaatsing- en situering, massa en vorm, kleur en materialen. Deel- of detailspecten van een bouwplan blijven buiten beschouwing, tenzij het behoud van de bestaande kwaliteit in het geding is. Dit om te voorkomen dat een bouwplan waarop globale criteria van toepassing zijn, wordt geweigerd vanwege oneffenheden op detailniveau (kleur kozijn, een iets te lichte kleur dakpan).

De welstandscriteria voor dit deelgebied zijn als volgt

- Algemeen
 - De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.
- Plaatsing
 - De hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd.
 - Bestaande rooilijnen worden gerespecteerd.
- Massa en vorm bebouwing
 - De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa.
 - Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
 - Per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen.
 - De nokrichting van twee-onder-één-kap- en rijenwoningen is evenwijdig aan de weg

Er heeft inmiddels een voorlopige beoordeling plaatsgevonden, waarbij door de welstandscommissie positief is gereageerd op de plannen. Naar het oordeel van de commissie krijgt het hofje een kwaliteitsimpuls door op deze locatie woningen toe te voegen. De twee koppen met zadeldaken geven de ontwikkeling een duidelijke beëindiging. De woning met zadeldak over twee bouwlagen met kap, heeft een sleutelpositie in deze ontwikkeling. De zijgevel vormt de inleiding naar het hofje. Van belang is om deze gevel als beeldbepalend te beschouwen en van een hoekaccent te voorzien door middel van openingen of wisseling in materiaalgebruik. Naar aanleiding van deze opmerking is die kopgevel aangepast. Over deze zijgevel is verder opgemerkt dat deze erg hoog is ten opzichte van de directe omgeving. Deze suggestie is eveneens overgenomen doordat de gootlijnen ondertussen meer zijn afgestemd op de omliggende bebouwing (aan het hof). Verder werd een voorstel gedaan om meer diversiteit aan te brengen in de goothoogten en/of gemetselde gevelvlakken van de drie westelijke woningen, zodat een vriendelijker meer kleinschalig beeld zou ontstaan. Naar aanleiding van deze opmerking is het bouwplan aangepast. Ten slotte oogde de aansluiting van de twee kappen op de bestaande hal gekunsteld door de verschillende hellingen en hoogten.

Conclusie

Door een aanpassing van het voorlopig ontwerp is de inpassing van de woningen in relatie tot de bestaande hal is stedenbouwkundig en architectonisch op zo'n manier vormgegeven, dat een ter plaatse passend vormgegeven beeld ontstaat.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. Inleiding

In het kader van de totstandkoming van dit TAM-omgevingsplan is onderzoek uitgevoerd naar verschillende milieu- en omgevingsaspecten om de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling aan te tonen en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlage deel uit van deze motivering.

4.2. m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Toetsing

In bijlage V zijn projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Onder J11 worden hier stedelijke ontwikkelingsprojecten genoemd als mer-(beoordelings)plichtig.

Vijf van de acht woningen worden gebouwd ter plaatse van de voormalige dierenartspraktijk. De gronden van de overige drie woningen hebben al een woonbestemming. Gelet op het beperkte ruimtebeslag wordt de planontwikkeling in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is op grond van jurisprudentie (ABRvS 201901439/1/R1) van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de uitbreiding van de voorziene bebouwing relatief beperkt is.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Toetsing

Het aantal woningen neemt met 8 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en hoeft er niet te worden getoetst aan de ladder.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet van toepassing.

4.4. Duurzaamheid & gezondheid

4.4.1. Duurzaamheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- BENG 2
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: effi-

ciënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).

- **BENG 3**

Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Toetsing duurzaamheid

De woning wordt gasloos en voorzien van zonnepanelen en zullen voldoen aan de BENG-eisen. Waar mogelijk zal bij de materialisering gebruik wordt gemaakt van hergebruikte en/of herbruikbare materialen.

4.4.2. Gezondheid

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Hierdoor mag worden aangenomen dat er in- en rondom de woningen een gewenst woon- en leefklimaat zal bestaan. Dit betekent ook dat het planvoornemen geen onevenredige invloed heeft op de gezondheid van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen, alsmede die van de omwonenden in de (directe) omgeving. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Toetsing

In de uitgevoerde onderzoeken in dit hoofdstuk wordt aangetoond dat er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn in- en rondom de nieuwe woningen.

4.4.3. Conclusie

Uit de in dit hoofdstuk samengevatte onderzoeken blijkt dat er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn in- en rondom de nieuwe woningen. De gezondheid van omwonenden wordt evenmin onevenredig aangetast. Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

De woningen worden vanaf de rotonde van de Voorthuizerstraat en de Engweg via de Van Damstraat ontsloten. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2021 blijkt dat koopwoningen (tussen en hoek) in weinig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom 7,0 tot 7,8 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 8 rijwoningen 62,4 autobewegingen per etmaal. Gelet op de doelgroep seniore huishoudens waarbij sprake is van een lager dan gemiddeld autobezit, is het aannemelijk dat die worst case situatie niet zal optreden. De paramedische praktijken die nu in het gebouw gevestigd zijn, worden gezien als commerciële dienstverlening. Hiervoor geldt een maximum verkeersgeneratie van 17,7 autovoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo). De dierenartspraktijk heeft een oppervlak van 357 m² bvo. De verkeersgeneratie was derhalve 63,2 autobewegingen per etmaal. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersintensiteit per saldo niet verandert.

De parkeernorm van de gemeente Putten is vastgelegd in de 'Nota parkeernormen Putten 2024'. Bij de toepassing van de parkeernormering worden de volgende stappen doorlopen:

- berekening parkeerbehoefte;
- vergelijking parkeerbehoefte met gepland parkeeraanbod;
- toepassing afwijkmogelijkheden als de parkeerbehoefte groter is dan het parkeeraanbod.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is de omvang van woningen en de financieringscategorie bepalend, omdat bewoners van grotere en duurdere woningen hebben een gemiddeld hoger autobezit hebben. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden. De Van Damhof behoort tot het deelgebied 'overig Putten'. Uit een berekening blijkt dat voor de 8 woningen 14,2 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, waarvan 1,6 voor bezoekers.

Afbeelding 10: Parkeernormering.

Wonen	Overige Putten		eenheid	aantal	totaal
	bewoner	bezoek			
grondgebonden woningen (m.u.v. sociale huur)					
≥ 75 tot < 100 m ² gbo	1,5	0,2	woning	2	3,4
≥ 100 tot < 125 m ² gbo	1,7	0,2	woning	4	7,6
≥ 125 tot < 150 m ² gbo	1,8	0,2	woning	1	2,0
sociale huurwoningen				1	
< 75 m ² gbo	1,0	0,2	woning		1,2
Totaal				8	14,2

Op eigen terrein zijn geen parkeerplaatsen beschikbaar (stap 2 vergelijking parkeerbehoefte met gepland parkeeraanbod). Op grond van stap 3 (afwijkmogelijkheden als de parkeerbehoefte groter is dan het parkeeraanbod) mag bij een tekort op eigen terrein, bestaand parkeeraanbod elders worden benut.

Ook in de bestaande situatie waren er geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dierenartsen-praktijken worden niet genoemd in de Nota Parkeernormen Putten 2024. Voor de bestaande situatie is daarom uitgegaan van de categorie commerciële dienstverlening (kantoren met balie-functie). Hiervoor geldt in deelgebied 'overig Putten' een parkeernorm van 2,85 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Derhalve zijn in de bestaande situatie 10,2 (357 x 2,85) parkeerplaatsen noodzakelijk. Uit constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt (onder meer in de uitspraak van 25 november 2015 in zaak nr. 201502307/1/A1) dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening behoort te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte.

Bij de berekening van de parkeerplaatsverplichting wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Bij meerdere functies is er namelijk sprake van een verschillend patroon van tijden waarop bewoners en bezoekers aanwezig zijn. Bewoners en bezoekers zijn als van elkaar te onderscheiden functies aangemerkt. Zo is de parkeerdruk bij woningen bijvoorbeeld 's nachts groot, terwijl er dan geen bezoek is. Op zaterdagavond is er het meeste bezoek, terwijl dan een deel van de bewoners niet thuis is. Dit biedt mogelijkheden om op dat moment het bezoek deze ruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden. De parkeereis wordt in dergelijke gevallen gebaseerd op de berekende parkeerbehoefte van verschillende functies op het geldende maatgevende (drukste) moment zoals deze gedurende een dagdeel in de week optreedt.

Afbeelding 11: Aanwezigheidspercentages.

parkeervoorziening	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0% ¹⁾	0%	0%

Uit de parkeerbalans met aanwezigheidspercentages, blijkt dat de werkdagnacht bepalend is. Op dat moment zijn 12,6 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Afbeelding 12: Parkeerbalans met aanwezigheidspercentages.

	werk- dagoch- tend	werk- dagmid- dag	werk- dag- avond	Koop- avond	werk- dagnacht	zater- dagmid- dag	zater- dag- avond	zondag- middag
Bewoners	6,3	6,3	11,34	10,08	12,6	7,56	10,08	8,82
bezoekers	0,16	0,32	1,28	1,12	0	0,96	1,6	1,12
Commerciële dienstverlening	10,18	10,18	0,51	7,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal	6,46	6,62	12,62	11,2	12,6	8,52	11,68	9,94
Totaal inclu- sief salderen	-3,72	-3,56	12,11	3,57	12,60	8,52	11,68	9,94

Voor het opvangen van een deel van de parkeerbehoefte kunnen de bestaande parkeerplaatsen aan de zuidkant van de voormalige dierenartspraktijk worden benut zonder dat daarbij een onevenredige invloed op de bestaande parkeerdruk zal ontstaan. Daarnaast worden 6 nieuwe parkeerplaatsen aan de oostzijde van de woningen aangelegd. Derhalve zijn 13 parkeerplaatsen beschikbaar en wordt voldaan aan de parkeernormering. Wellicht ten overvloede blijkt uit de parkeermeting van september 2023 van de gemeente Putten, dat er nog restcapaciteit in de omgeving beschikbaar is.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Flora & Fauna

4.6.1. Algemeen

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn(92/43/EEG).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid ma-

ken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom voor Natuurwaardenonderzoek¹ uitgevoerd.

4.6.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

Toetsing gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 600 meter ten westen van Natura 2000-gebied Veluwe. Wegens de afstand tot deze gebieden kunnen bijna alle directe negatieve effecten tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie op voorhand worden uitgesloten.

Afbeelding 13: Natura2000.



¹ Ecofact B.V., Van Damhof 5 a-d Putten Natuurwaardenonderzoek Omgevingswet, QS51606, Nunspeet, 30 januari 2024

Wel is het mogelijk dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Daarom is een stikstofonderzoek² uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/hectare/jaar op de omliggende Natura 2000-gebieden. Uit de AERIUS-berekeningen van de nieuwe gebruiksfase blijkt dat er wél rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/hectare/jaar op het omliggende Natura 2000-gebied. De nieuwe gebruiksfase veroorzaakt een permanente depositie van 0,01 mol/hectare/jaar op het Natura 2000-gebied Veluwe.

Uit de AERIUS-berekeningen van de huidige gebruiksfase blijkt eveneens dat er rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/hectare/jaar op het Natura 2000-gebied Veluwe. Door het huidige gebruik ontstaat een depositie van 0,01 mol/hectare/jaar op het eerdergenoemde Natura 2000-gebied. Deze depositie wordt veroorzaakt door de gasgestookte opstallen en de daarbij behorende verkeersbewegingen.

Uit het onderzoek blijkt dat, indien de referentiesituatie (huidige gebruiksfase) wordt afgetrokken van de nieuwe gebruiksfase, er geen toename is van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Zodoende zijn geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden als gevolg van het plan. Het aspect stikstofdepositie vormt daarom geen belemmering voor het vaststellen van het plan.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (Natuurnetwerk Gelderland). Hiervoor geldt geen externe werking. Aangezien het plangebied buiten het Natuurnetwerk of de groene ontwikkelingszone valt wordt het niet noodzakelijk geacht dat een verdere toetsing, in de vorm van ja, mits toets, aan de orde is.

De planrealisatie heeft daarmee geen negatieve effecten op de natuurwaarden van deze gebieden. Verder onderzoek of een ontheffing zijn niet nodig.

Conclusie

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.6.3. Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie

² Ecofect B.V., Van Damhof 5 a-d Putten Toelichting en stikstofberekening Aeries calculator, SO 52786.1, Nunspeet, 19 december 2024

stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing soortenbescherming

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat de bestaande bebouwing toegankelijk is voor vleermuizen en dus geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De bebouwing heeft open stootvoegen / ventilatiekanalen die kunnen dienen als verblijfplaats. Bij de sloop- of bouwwerkzaamheden zullen er mogelijk verblijfplaatsen verloren gaan of aanwezige soorten verstoord of gedood worden. Daarom is een nader onderzoek³ naar gebouwbewonende vleermuizen uitgevoerd. Tijdens dat onderzoek zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in (de te slopen) bebouwing. Ook zijn er geen essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de (te slopen) bebouwing en zijn er evenmin paarroepjes en baltsgedrag waargenomen. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute. Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen verloren door of tijdens de geplande ingreep. Een vergunning schadelijke handelingen flora en fauna activiteit wordt niet noodzakelijk geacht.

Op het perceel is gekeken naar overige beschermde soorten en verblijfplaatsen. Deze zijn niet waargenomen of te verwachten. Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor die soorten is niet nodig.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland).

Conclusie

De planontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Het aspect flora en fauna levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

³ Ecofect B.V., Van Damhof 5 a-d Putten Nader onderzoek vleermuis, Vleermuisonderzoek conform vleermuisprotocol 2021, NOV51678.1, Nunspeet, 21 november 2024

4.7. Luchtkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Toetsing

In het plangebied neemt het aantal woningen met 8 toe. Dit aantal ligt ver onder de 3%-grens van 1.500 woningen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2022, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (11,0 microgram per m³) en fijn stof (17,5 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,6 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsver-

ordering, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

Afbeelding 14: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	65 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	60 L _{den} 50 L _{night}

Toetsing

Er is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. De woningen zijn geprojecteerd binnen het aandachtsgebied van de gemeentewegen: Voorthuizerstraat, Garderensweg, De Engweg, Van Damstraat, Da Costastraat en de Veldstraat. De overige geluidbronnen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze geluidbronnen niet relevant zijn met betrekking tot het geluid.

Uit het onderzoek blijkt dat het geluid vanwege de geluidbronsoort gemeentewegen maximaal 50 L_{den} bedraagt en ruim lager is dan de standaardwaarde. Omdat er alleen sprake is van de geluidbronsoort gemeentewegen, is het gecumuleerde en het gezamenlijke geluid op de nieuwe woningen gelijk aan het berekende geluid vanwege deze geluidbronsoort. Omdat het gecumuleerde geluid op de nieuwe woningen ruim lager is dan de standaardwaarde, wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie.

Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren, geldt er een minimum aan de karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied en een verblijfsruimte. Hierbij moet worden uitgegaan van een gezamenlijk geluid van 50 L_{den}. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen die voldoen aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0$ dB) voldaan aan de minimale karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels moet voldoen aan de minimumwaarde van $G_{A;k}=20$ dB om te voldoen aan de eisen uit het Bbl.

⁴ SPA WNP ingenieurs, Nieuwbouw aan de Van Damhof in Putten Akoestisch onderzoek omgevingsplan Geluid door wegen, 2400117.3400.r01a, Ede, 24 juli 2024

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Geur

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Toetsing

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd met een geuremissie die tot het plangebied reikt.

Conclusie

Het aspect geur levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. De gemeente Putten heeft in H22, afdeling 22.3 regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking⁵ gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Afbeelding 15: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in

⁵ In oktober 2024 is de VNG-handreiking *Activiteiten en milieuzonering* gepubliceerd. Deze handreiking is in hoofdzaak bedoeld voor de inrichting van het nieuwe omgevingsplan en niet om te onderzoeken of er bij milieugevoelige functies (zoals woningen) nabij milieubelastende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. De handreiking ziet vooral op het inrichten van een omgevingsplan met milieubelastende functies. Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, is de handreiking uit 2009 nog steeds bruikbaar.

dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Er wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Toetsing

Omdat voor het perceel ten noorden van het plangebied aan de Da Costastraat 8c een bedrijfsbestemming geldt, is milieuzoneringsonderzoek⁶ uitgevoerd. Uitgangspunt voor het onderzoek is dat de bedrijfsbestemming van de bestaande bedrijfshal direct ten noorden van het plangebied in dit TAM-omgevingsplan een woonfunctie krijgt. Binnen die woonbestemming zijn uitsluitend hobbymatige activiteiten toegestaan. Uit de literatuur blijkt dat de grens tussen hobbymatige en bedrijfsmatige activiteiten moeilijk objectief is vast te stellen. Bij hobbymatige activiteiten is in ieder geval geen sprake van een op winst gerichte bedrijfsmatige exploitatie. Daarnaast hebben de activiteiten naar het oordeel van de Afdeling Bestuursrechtspraak niet een zodanige omvang dat zij boven het hobbymatige karakter uitstijgen. Er is geen sprake van een bedrijvigheid met een omvang alsof deze bedrijfsmatig is. Behalve de omvang van de bedrijvigheid is voor het criterium 'bedrijfsmatige omvang' tevens bepalend de regelmaat of continuïteit waarmee de bedrijvigheden worden verricht. Welke mate van 'regelmaat of continuïteit van de bedrijvigheden' echter is vereist, is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval en waarschijnlijk ook van het soort activiteit dat ter beoordeling staat.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door met name woonbestemmingen. Er wordt daarom uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Op de Da Costastraat 8c zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Deze hebben een richtafstand van 30 meter. Vanwege de afschermende werking die aanwezig is in het plangebied, wordt er ter plaatse van de nieuwe woningen geen hinder verwacht. Er wordt eveneens geen belemmering in de bedrijfsvoering voorzien, doordat een aangrenzende woonbestemming en woningen zich op kortere afstand bevinden van het bedrijf dan de nieuwbouw. Op basis van dit onderzoek is dan ook de conclusie dat met de realisatie van het plan er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

⁶ SPA WNP ingenieurs, Woningbouw Van Damhof in Putten Onderzoek bedrijven en milieuzonering, 2400117.4000.r01, Ede, 26 april 2024

Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.11. Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

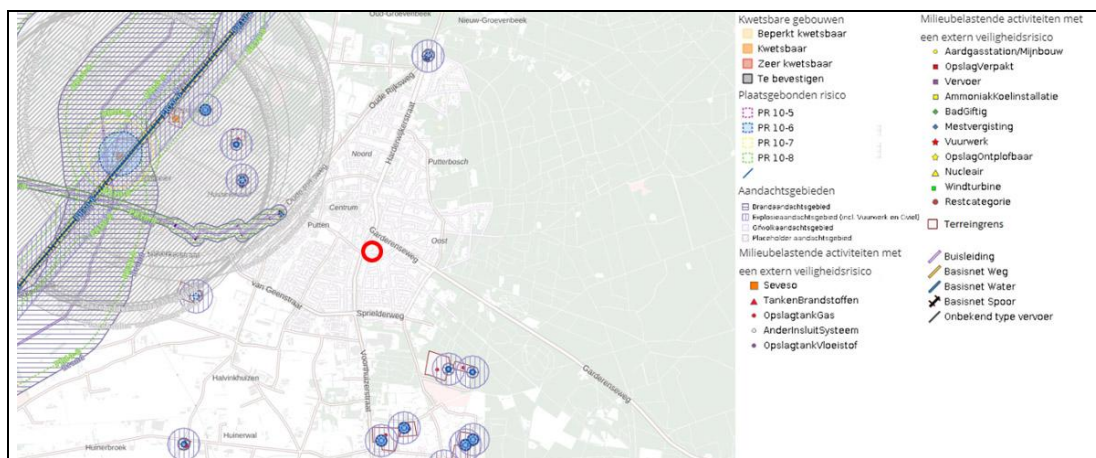
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste

afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief. Het plangebied maakt evenmin onderdeel uit van een aandachtsgebied.

Afbeelding 16: Fragment risicokaart



Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden

maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Als een gemeente geen welstandsnota en ook geen beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Toetsing

Er heeft inmiddels een voorlopige beoordeling plaatsgevonden, waarbij positief is gereageerd op de plannen door de welstandsc commissie.

4.14. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.14.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.14.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door

natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kunnen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Toetsing

Uit het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is indien bodemingrepen plaatsvinden die respectievelijk groter zijn dan 100 m² en dieper dan 40 centimeter. Uit advies van de regio-archeoloog van 25 augustus 2023 blijkt dat geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden, omdat de bodem al is geroerd bij de realisatie van de huidige bebouwing en dat deze opvatting is bevestigd door onderzoek in vergelijkbare situaties in de directe omgeving.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet noodzakelijk om aan de gronden een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden toe te kennen in het TAM-omgevingsplan.

4.14.3. Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Met uitzondering van de ligging in de molenbiotoop van de korenmolen 't Hert aan de Halvinkhuizerweg 1 is het perceel in cultuurhistorisch opzicht niet waardevol. Op die molenbiotoop wordt ingegaan in paragraaf 4.17. Daarin wordt geconcludeerd dat het bouwplan geen onevenredige invloed heeft op de molenbiotoop.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden

drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Om de milieukundige bodemgesteldheid te bepalen is een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is voor deellocatie A van het plangebied de onderzoekshypothese 'verdachte locatie' en voor deellocatie B 'onverdachte locatie' gebruikt voor het verkennend bodemonderzoek. Beide hypothese zijn op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters verworpen. Op deellocatie B zijn enkele parameters licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De milieukundige bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.16. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.

Toetsing

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Ten behoeve van de planontwikkeling is een waterparagraaf⁸ vervaardigd.

⁷ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Van Damhof 5 - Da Costastraat 8bc Putten, 23043501A, Nijkerk, 11 september 2023

⁸ SPA WNP ingenieurs, Waterparagraaf woningbouw Van Damhof Putten, Memo 2400117.m01b, Ede, 29 november 2024

Huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie is er sprake van circa 520 m² verharding. Omdat er in de toekomstige situatie 645 m² verharding is, neemt het aandeel verhard terrein toe met 134 m².

Oppervlaktewater

Rondom het plangebied zijn geen wateren aanwezig die water uit het plangebied zouden kunnen opvangen. Op basis van de Keur van het waterschap zijn er geen verdere eisen voor de watergangen binnen het plangebied.

Grondwater

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of binnen het invloedsgebied van een industriële of particuliere grondwateronttrekking.

In het plangebied bevindt het maaiveld zich op een hoogte variërend rond +18,62 meter. Het grondwater bevindt zich op meer dan 5,5 meter – mv⁹. De woningen worden niet onderkelderd. Daarmee is invloed van het plan op grondwaterstand beperkt.

Bodemopbouw

Op basis van de informatie van de provinciale website Dinoloket/bodemonderzoek blijkt de bodem ter plaatse een zandbodem. Uit de onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.15 is geconcludeerd dat ter plaatse van de bouwlocatie geen aanwijzingen zijn voor bodemverontreiniging.

Riolering

In de nabijheid van het plangebied is een gescheiden rioleringssysteem aanwezig. Het afvalwater afkomstig van de woningen zal op dit systeem worden aangesloten.

Hemelwater

Om het hemelwater op te vangen, worden op het eigen terrein van de woningen infiltratiekragen geplaatst. Het hemelwater kan hierin worden opgeslagen om vervolgens de bodem te infiltreren. Daarnaast worden de verticale systemen van de gemeente doorgezet binnen het openbare gebied in het plangebied. De parkeerplaatsen worden voorzien van open bestrating, zodat het hemelwater hier de bodem kan infiltreren. Bij de verdere (technische) uitwerking worden de eisen vanuit het gemeentelijk beleid aangehouden. Door deze maatregelen wordt voldaan aan de bergingseis van een piekbui van 70 mm/uur.

⁹ Uit meetgegevens van de gemeente Putten blijkt dat de GHG in het plangebied aan de Van Damhof 4,59-4,93 meter onder maaiveld ligt.

Advies waterschap Vallei en Veluwe

Voor het plan is géén digitale watertoets uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. De beoordeling is opgesteld in overleg met het waterschap Vallei en Veluwe. Hiervoor is gekozen omdat de website www.dewatertoets.nl niet functioneert naar behoren ten tijde van het opstellen van deze memo. Uit het advies van waterschap Vallei en Veluwe blijkt het volgende: Er is geen aanleiding voor nader onderzoek of nader te nemen maatregelen vanuit het waterschap voor het plan. Er is geen substantiële toename van verhard oppervlak en er is geen waterkering of waterlichaam in de buurt.

Conclusie

Voor het plan heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Vallei en Veluwe. Uit de beoordeling volgt dat de ontwikkeling geen watergangen van het Waterschap raakt. Met de inachtneming van bovengenoemde zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het plan.

Het aspect weging van het waterbelang levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17. Molenbiotoop

Het plangebied ligt in de molenbiotoop van korenmolen 't Hert aan de Halvinkhuizerweg 1 op ongeveer 342 meter ten westen van het plangebied. Om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 m gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting.

De biotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. Bij de afweging tot welke hoogte er gebouwd kan worden, mag daarbij rekening gehouden worden met de al aanwezige tussenliggende bebouwing. De biotoopformule wordt dus vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet 'te hoog' is.

Deze biotoopformule luidt als volgt: $H=X/n+cxz$ of $X=n(HX-cxz)$, waarin:

- H = hoogte obstakel
- X = afstand obstakel tot molen
- n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied
- c = constante = 0,2
- z = askophoogte (helft van lengte vlucht + de eventuele hoogte van de stelling)

Wanneer de omgeving van de beschouwde molen voldoet aan de eisen uit de formule is er sprake van een toelaatbare situatie. Om de berekening te kunnen maken is gebruikgemaakt van de volgende basisgegevens (<https://www.molendatabase.nl/molens/ten-bruggencate-nr-00104>) voor de korenmolen 't Hert:

- $X = 341,9$ meter
- stellinghoogte = 6,8 meter
- vlucht = 23,5 meter
- $z = (\frac{1}{2} \times \text{vlucht}) + \text{stellinghoogte} = 18,55$ meter
- $n = 50$

Uit de berekening blijkt dat de toegestane bouwhoogte 10,55 meter is. Het maaiveld ter plaatse van de molen ligt op 17,3 m +NAP (bron: AHN-viewer) en aan de Van Damhof op 18,5 m +NAP. Dat betekent dat het bouwplan een hoogte mag hebben van 9,35 meter. Met uitzondering van één hoekwoning voldoen alle woningen aan die maximale bouwhoogte¹⁰.

De hoekwoning heeft een hoogte van 10,46 meter. In de zichtlijn tussen de molen en het plangebied staat aan de Engweg 48-102 het appartementengebouw De Pastorijs op een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de molen. Het maaiveld ter plaatse van de Pastorijs ligt op 17,8 m +NAP en het appartementengebouw heeft een hoogte van ongeveer 9 meter en daarnaast staat een boom van 18 meter. Dit appartementengebouw en deze boom zorgen er nu reeds voor dat de windvang vanaf de Van Damhof wordt beperkt. De overschrijding van de toegestane hoogte volgens de molenbiotoop-formule is daarnaast relatief beperkt. Deze overschrijding bedraagt 1,11 meter over een breedte van 1,36 meter. Bovendien is het bouwplan ten oosten van de molen gesitueerd (niet de overheersende windrichting). Gelet op deze combinatie van factoren zal de windvang van de molen niet onevenredig worden geschaad door realisatie van het bouwplan. Ook zal de nieuwbouw geen effect hebben op de cultuurhistorische waarde van de molen vanwege de afstand tot de molen, de relatief geringe overschrijding van de bouwhoogte en de aanwezigheid van de bomenrij tussen de molen en de beoogde nieuwbouw. De nieuw op te richten bebouwing zal het zicht op de molen niet verder beperken.

¹⁰ SamenThuis Vastgoedontwikkeling, Putten – Molenbiotoop, Bilthoven, 4 november 2024

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Dit TAM-Omgevingsplan besluit vormt een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaard kan worden gedaan. Het doel van dit TAM-Omgevingsplan besluit is om te voorkomen dat planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt onder de Omgevingswet.

Het TAM-Omgevingsplan is met de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld, maar wel conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. Daardoor zijn de IMRO-standaarden gebruikt. Met dit TAM-Omgevingsplan besluit worden zoveel mogelijk de regels uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard in het omgevingsplan (via dit TAM-Omgevingsplan besluit). Wel zijn aanvullende regels nodig om te zorgen dat wordt voldaan aan de Omgevingswet. Het bestemmingsplan voldoet immers niet geheel aan de Omgevingswet.

Het juridische deel van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding waarop de toegelaten functies zijn aangegeven. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Van Damhof in Putten en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22h) van het omgevingsplan van de gemeente Putten. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22h

van het omgevingsplan van de gemeente Putten. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22h' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22h' gelezen worden.

5.2. Regels

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit 4 hoofdstukken. In de benaming is daarbij zo dicht mogelijk bij de IMRO-standaarden gebleven:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten (voorheen: bestemmingsregels)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangsregels (voorheen: overgangs- en slotregels).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In artikel 1 is het toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan aangegeven. Hiermee wordt voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden.

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet c.a. zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (artikel 1.1 Omgevingswet) en dus ook op TAM-omgevingsplannen. Voor zover de begripsbepalingen (artikel 2) en de wijze van meten (artikel 4) van het Omgevingsplan van de gemeente Putten en van de Omgevingswet en de bijbehorende besluiten (Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling) afwijken van de bepalingen uit hoofdstuk 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan gaat dit hoofdstuk voor. In artikel 3 zijn aanvullende begripsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

In het plangebied komen twee functies (voorheen: bestemmingen) voor: "Verkeer – Verblijf" en "Wonen". Deze bevatten beoordelingsregels voor bouwen en specifieke functieregels. Inhoudelijk zijn deze beoordelingsregels zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Kom Noord en Zuidoost. Een aantal regels die niet relevant zijn voor de onderhavige planontwikkeling is geschrapt. Bij de functie "Wonen" is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die bepaalt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning als bedoeld slechts kan worden verleend indien wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 70 liter hemelwater per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 7 zijn de zogenaamde aanvraagvereisten opgenomen. In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (onder andere binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch

van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan van de gemeente Putten.

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot legaal gebouwde bouwwerken, die afwijken van de in de regels gegeven maatvoering en een regeling voor ondergronds bouwen onder gebouwen.

Voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemmingen uit een bestemmingsplan is in de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, onder c) een algemene vergunningplicht opgenomen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze vergunningplicht komen te vervallen. Daarom bevatten de algemene gebruiksregels een verbod om gronden of bouwwerken zonder omgevingsvergunning te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies. Verder is in de algemene gebruiksregels verboden om grond te gebruiken als stort- of opslagplaats of ten behoeve van een seksinrichting, waaronder een prostitutiebedrijf. Tot slot zijn hierin beoordelingsregels voor het parkeren opgenomen: Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering dient te worden voorzien in voldoende parkeerruimte overeenkomstig de Nota parkeernormen van de gemeente Putten. Hierbij is een dynamische verwijzing gebruikt. Als er een nieuwe Nota parkeernormen wordt vastgesteld, is die nieuwe Nota van toepassing.

De algemene afwijkingsregels bevatten afwijkingsbepalingen die betrekking hebben op alle bestemmingen. Deels betreft het, met het oog op de feitelijke situatie of een concreet bouwplan, een in beperkte mate kunnen aanpassen van de reeds gegeven regels met betrekking tot het gebruik en/of de bebouwing. Deels betreft het ook het kunnen inspelen op een latente bij de planvoorbereiding niet concreet voorziene behoefte aan kleinschalige voorzieningen. Ook onzelfstandige woonruimten zijn via een algemene afwijking toegelaten, waarbij aan een aantal te stellen randvoorwaarden moet worden voldaan.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 4 bevat alleen nog overgangsregel. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het voormalige Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 23 van het omgevingsplan van de gemeente Putten bevat slotbepalingen met een artikel genaamd citeertitel: Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: Omgevingsplan gemeente Putten. Aangezien het TAM-omgevingsplan juridisch onderdeel wordt van dit, voor heel Putten geldende, omgevingsplan wordt geen slotbepaling opgenomen

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg

P.M.

6.1.2. Participatie omgeving

In het kader van het participatietraject zijn er twee bijeenkomst-momenten (4 juli 2023 en 10 juni 2024) geweest en daarnaast verschillende 1-op-1 gesprekken gehouden. In de plannen is rekening gehouden met opmerkingen van de omwonenden, onder meer voor wat betreft de oriëntatie van de woningen, de bouwhoogte (geen hoogbouw) en het voorkomen van inkijk op korte afstand van nabijgelegen woningen. De woningen en kapvorm achter de Van Damstraat zijn naar aanleiding van de reacties van omwonenden verlaagd en aangepast, zodat er minder bouwmassa wordt gerealiseerd (1 laag met kap). Ook wordt de bestaande hal in overleg met omwonenden behouden, waardoor het plangebied is verkleind ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Met de aanwonenden vanuit de Da Costastraat zijn tijdens de 1-op-1 gesprekken afspraken gemaakt, om de situatie ook goed vanuit hun perspectief te kunnen bekijken. De zorg om inkijk vanuit de verdieping van de woningen (hier: 1 laag + kap) wordt herkend en de woningontwerpen zijn hier op aangepast. De aangepaste ontwerpen zijn opnieuw aan de betreffende bewoners gepresenteerd en komen op deze manier volledig tegemoet aan hun zorgen rondom inkijk. Met de bewoners worden privaatrechtelijke afspraken vastgelegd om alles ook juridisch goed te borgen.

Met een andere bewoner is het perspectief vanuit de achtertuin nader in beeld gebracht. Ook hier zal het uitzicht veranderen, maar de afstand is in deze situatie groter en geeft geen aanleiding op de bebouwing aan te passen. Wel is in overleg besproken om de inpassing van een extra boom mogelijk te maken, om zo tot een wat groenere inpassing te komen.

6.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer is ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit is tussen de gemeente en initiatiefnemer met een nadeelcompensatieovereenkomst/anterieuere overeenkomst vastgelegd.

6.3. Belangenafweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleidskader en Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu is aangegeven dat sprake is van

een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven.

Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling omvat de vervanging van een voormalige dierenartspraktijk, die recent als bedrijfsverzamelgebouw voor paramedische praktijken is gebruikt, door 8 grondgebonden woningen aan de Van Damhof 5. De woningen worden binnen de bebouwde kom gebouwd in een bestaand hofje. De planontwikkeling is getoetst aan de spelregels uit de Omgevingsvisie Putten 2020. Uit die toets blijkt dat de planontwikkeling hieraan voldoet. Ook voor het overige past de bouw van woningen in het beleid van de gemeente Putten en van Rijk en provincie.

Conclusie omgevingsaspecten

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu en andere relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving zijn.

6.4. Ontwerp TAM-Omgevingsplan

Het ontwerp van het TAM -Omgevingsplan Van Damhof heeft van 5 juni 2025 tot en met woensdag 16 juli 2025 ter visie gelegen. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn een zestal zienswijzen ingediend. De zienswijzen¹¹ hebben geen aanleiding gegeven om het ontwerp-omgevingsplan aan te passen.

¹¹ Gemeente Putten, Zienswijzennota TAM-omgevingsplan Van Damhof, Zaaknummer: 1614116, Documentnummer: 2101443, Putten, 30 september 2025