

TOELICHTING

Inleiding

De eigenaar van het perceel Harderwijkerstraat 8 te Putten, heeft verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een kleinschalig appartementcomplex (zes luxe appartementen) op de hoek Harderwijkerstraat – Lariksstraat (aan de Harderwijkerstraat 8). Op dit perceel staat nu een woonhuis uit de 50 er jaren, tot voor kort met een groot aangebouwd bijgebouw dat als kinderkledingwinkel/atelier in gebruik was. Dit bijgebouw is enkele jaren geleden al gesloopt. Met deze herziening van het bestemmingsplan “Kom Noord” kan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gestalte krijgen.

Het plan voldoet aan de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

Ligging van het plangebied

Het plan heeft betrekking op het kadastrale perceel sectie C, nummer 10978. De oppervlakte van het terrein beslaat 1.523 m². De aan de zijde van de Harderwijkerstraat en de Lariksstraat gelegen bosstrook is eigendom van de gemeente.



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

Bestemmingsplan

Voor het terrein geldt het bestemmingsplan "Kom Noord". Het perceel heeft de bestemming “Detailhandelsdoeleinden”. Deze bestemming is toegesneden op het eerdere gebruik als winkel/atelier. Om aan het door de aanvrager ingediende plan medewerking te kunnen verlenen, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

De aan de wegzijden gelegen bosstrook is bestemd voor “Groenvoorzieningen”.



Fragment bestemmingsplan "Kom Noord" (niet op schaal).

Rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom en Inbreidingsnota

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

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

In de Inbreidingsnota zijn de reële ontwikkelings- en herstructureringslocaties benoemd. In deze ruimtelijke beleidsnotitie is (nog) geen rekening gehouden met een herontwikkeling van het perceel Harderwijkerstraat 8.

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

Deze stappen zijn kortweg:

- Gaat het om een monument ?
- Gaat het om een ontwikkelingsgebied of een consolidatiegebied ?
- Wat is er zoal mogelijk in dit specifieke gebied (woonmilieu – verkavelingstructuur ?

Afweging

Algemeen

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

Het perceel ligt op de hoek van de Harderwijkerstraat 8 en de Lariksstraat. Een kleinschalig appartementencomplex (6 appartementen) zou hier goed mogelijk zijn. De bijzondere ligging van dit perceel op de hoek van de Harderwijkerstraat en de Lariksstraat is gunstig ten opzichte van het dorpscentrum. Ruimtelijk gezien zijn appartementen hier goed denkbaar.

Ruimtelijke kwaliteit

Het milieu waar het hier om gaat is dat van "ring". De ring van Putten wordt gekenmerkt door een opeenvolging van de functies wonen en voorzieningen, met een aantal appartementencomplexen die als losse objecten in de vrije ruimte staan. Vooral aan de buitenkant van de ring komen forse bouwvolumes voor in de vorm van appartementen en verzorgingscentra. Een appartementencomplex van enige omvang, past in het ritme van de bebouwing van de ring. Door de breedtes van de wegprofielen van de ring is deze binnen de reeks van onderscheiden woonmilieus in Putten, het woonmilieu dat het meest geschikt is voor de bouw van appartementencomplexen. De maat van de ruimte aan de ring verdraagt in het algemeen een dergelijk fors bouwvolume goed. Door plaatsing van appartementencomplexen aan de ring wordt bovendien de overgang naar de woonwijken buiten de ring ruimtelijk geaccentueerd.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

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

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

Belangrijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie zijn:

- de groenstrook aan de Harderwijkerstraat en de Lariksstraat zoals aangegeven in het geldend bestemmingsplan dient behouden te blijven;
- de bebouwing dient grotendeels voorzien te zijn van schuine kappen, waarbij twee lagen met kap (met uitzondering van de entree) de maximale bouwhoogte vormt;
- vormgeving en kleurgebruik van de bebouwing dienen op elkaar afgestemd te zijn en aan te sluiten bij de dorps sfeer van de bebouwing in de omgeving, er dient sprake te zijn van een zorgvuldige detaillering en een hoog afwerkingsniveau;
- de hoofdentree van de woningen dient aan één van de straatzijdes te worden gesitueerd;
- er dient een geleidelijke afscheiding te zijn tussen openbaar en privé gebied;
- de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost (1,5 parkeerplaats per woning).
- de voorkeur gaat uit naar een vanaf de Lariksstraat te ontsluiten parkeerkelder om een verstening van het open terrein te voorkomen;

- indien een parkeerkelder niet haalbaar is, zal het parkeren op maaiveldniveau zorgvuldig moeten worden ingepast.

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

Uitgangspunt is verder, dat de aan de wegzijden gelegen groenstrook, inclusief de daarop staande monumentale bomen als zodanig behouden moeten blijven. In het bouwplan is rekening gehouden met een toegangspad door de gemeentelijke groenstrook recht voor de entree van het gebouw. Een dichte verharding over de wortels is niet toegestaan. Door bodemverdichting onder beton en asfalt ontstaat een tekort aan water en lucht, waardoor wortels afsterven. Doordat het terrein een behoorlijk hoogteverschil kent, is er voor gekozen om dit "toegangspad" de vorm van een vrijdragende trap te geven. Door deze constructie wordt de wortelstructuur van de bomen niet aangetast.

Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP)

In het ontwerp KWP 2010-2019 is rekening gehouden met een toevoeging van zes dure woningen op deze locatie. De woningen moeten aangeboden worden conform de inschrijvings- en toewijzingsregels nieuwbouwoopwoningen en woningbouwkwavels van de gemeente Putten.

Parkeren

Volgens de gemeentelijke parkeernota dienen er dertien parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het ingediende plan voorziet in de aanleg van twaalf ondergrondse parkeerplaatsen en één bovengrondse parkeerplaats op eigen terrein.

Milieu

Wet geluidhinder

De locatie ligt op de hoek van de Harderwijkerstraat met de Lariksstraat. De weg met de hoogste geluidsbelasting is de Harderwijkerstraat en vervolgens de Brinkstraat.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken, dat het hoogst berekende geluidniveau op het bouwplan 57 dB bedraagt (na aftrek art. 103 Wgh). Omdat de voorkeurgrenswaarde (48dB) wordt overschreden dient gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde procedure doorlopen te worden. Voor het verlenen van de bouwvergunning is nader onderzoek naar de gevelwering noodzakelijk.

Besluit luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AmvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

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

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

Uit het onderzoek blijkt dat voor alle luchtverontreinigende componenten (ruimschoots) kan worden voldaan aan de geldende grenswaarden van de toetsingsjaren 2008 en 2018.

Ondanks dat sprake is van een toename van de verkeersintensiteiten, is sprake van een afname van de jaargemiddelde concentraties. Deze afname wordt veroorzaakt door de afname van de achtergrondconcentraties. Daarnaast is in de berekeningen tevens rekening gehouden met de generieke maatregelen die door het Rijk worden opgelegd.

Concreet betekent dit dat voor de bebouwde kom van Putten weinig tot geen belemmeringen zijn om ruimtelijke plannen te ontwikkelen, waarbij sprake is van een extra verkeersaantrekkende werking. Het bovenstaande is ook in lijn met het GGD rapport "GES Hoofdwegen Putten: lucht, geluid en externe veiligheid".

Het bouwplan heeft nagenoeg geen invloed op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Wet bodembescherming

In het kader van bouwvergunning moet worden aangetoond, dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Dit moet blijken uit recent uitgevoerd milieukundig bodemonderzoek. Op basis van de bodemkwaliteitskaart, het Historisch Bodembestand van de gemeente Putten en het op 15 maart 2005 vastgestelde beleid bodemtoets bij de aanvraag bouwvergunning kan voor deze locatie een ontheffing bodemonderzoek aangevraagd worden.

.

Watertoets

Op het voorliggende wijzigingsplan is de standaard watertoets van toepassing.

Water

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

Grondwater

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door grondwater in de omgeving. Het grondwaterpeil bevindt zich naar verwachting dieper dan 5 meter beneden het maaiveld (grondwatertrap VII). Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Ingerepen

voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert.

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

Oppervlaktewater

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

Waterafhankelijke natuur

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

Hemelwater

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

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

Archeologie

Conform het Verdrag van Malta en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 moet archeologisch onderzoek vroegtijdig worden betrokken bij ruimtelijke plannen.

Voorafgaand aan en tijdens de planvorming dient inzicht te worden gegeven in het bodemarchief middels een archeologisch vooronderzoek bestaande uit bureauonderzoek zo nodig gevolgd door inventariserend veldonderzoek. Het vereiste van archeologisch onderzoek vloeit ook voort uit het Streekplan Gelderland, waarin een speciale paragraaf aan dit onderwerp is gewijd. Kortom ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied ligt net oostelijk van de historische kern van Putten aan de weg van Putten naar Harderwijk. Het was in 1832 in gebruik als bouwland en maakt onderdeel uit van de Middeleeuwse ontginningen die met houtwallen omgeven waren. Er wordt verondersteld dat deze ontginningen wat later zijn dan die van de Puttener enk. Maar historisch onderzoek heeft aangetoond dat er mogelijk al in de 10e of 11e eeuw hier is ontgonnen. In recente tijden zijn bij bouwwerkzaamheden ter plaatse van de voormalige heide diverse archeologische vondsten gedaan. Deze bestaan uit aardewerk uit zowel de prehistorie als uit de vroege middeleeuwen. In de meeste gevallen gaat het om vondsten die gerelateerd kunnen worden aan een begraving of begraafplaats. Zeker de vondst van een urn die gedaan is bij Postweg 45 wijst hierop.

Mede door bovenstaande ligt het plangebied in een zone waar een grote kans aanwezig is op het aantreffen van archeologische waarden. De aanwezigheid van bouwwerken op deze locatie sluit zeker niet uit dat onder de dikke humeuze bovengrond zich archeologische waarden bevinden. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, is er op de meeste overzichtskaarten geen informatie beschikbaar over bodem, geomorfologie en provinciale archeologische waarden. Booronderzoek direct ten noorden van de locatie heeft aangetoond dat er een humeuze bovengrond aanwezig is met een dikte van 1 meter. De informatie van vondstwaarnemingen en historische kaarten maken echter duidelijk dat het een gebied is met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Geadviseerd wordt om tijdens de ontgraving van de bodem voor de nieuwbouw de werkzaamheden archeologisch te begeleiden. Dit houdt in dat een archeologisch bureau in het veld aanwezig op welke diepte een leesbaar, horizontaal vlak aangelegd moet worden. De archeologen ter plaatse zijn in deze sturend. Nadat het vlak is aangelegd, dient er voldoende gelegenheid geboden te worden tot het doen van archeologische waarnemingen. Hiervoor dienen minimaal twee werkdagen in de planning opgenomen te worden. Indien archeologische sporen/vondsten worden aangetroffen, zullen deze conform de Kwaliteitsnormen van de Nederlandse Archeologie gedocumenteerd worden. Het archeologische onderzoek dient aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen uitgevoerd te worden. De regioarcheoloog kan voorzien in een PvE. Tevens zal deze toezien op een kwalitatieve uitvoering. Een en ander zelf als een uitdrukkelijke voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen worden.

Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en die dieren. In die wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken, verontrust of verzameld mogen worden. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. De Flora- en faunawet heeft belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. Om dit te kunnen beoordelen, moet er in principe een quick-scan worden uitgevoerd waarbij het plangebied wordt onderzocht op bestaande natuurwaarden en de ecologische geschiktheid als leefgebied voor beschermde soorten planten en dieren. Ook dient de locatie te worden onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen.

De beoogde locatie ligt aan de rand van een woonwijk aan een drukke ontsluitingsweg. Het vorige gebruik voorzag in een woonhuis met een aangebouwde winkelruimte/atelierruimte met parkeerplaatsen. Uit een bezoek ter plaatse is van bijzondere soorten niet gebleken. Door grootte, aard en ligging vormt het terrein geen geschikt leefgebied voor bijzondere soorten. De natuurwetgeving is dan geen belemmering voor de planologische goedkeuring van het project.

Regels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar ook de bouw mogelijkheden.

Het appartementencomplex valt onder de bestemming “Wonen”. Het gebouw mag alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Het aantal woningen en de maximale hoogte is op de verbeelding aangegeven.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisering van dit plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen. Wel zal de ondergrond van het toegangspad recht voor de entree van het gebouw (aan de zijde van de Harderwijkerstraat) aan de initiatiefnemer worden verkocht.

Overleg

P.M.

Putten, juli 2011