Het door Gemeentebelangen ingediende amendement, met de strekking dat er niet gebouwd mag worden op het perceel Drieseweg 27, wordt in meerderheid verworpen. Zonder hoofdelijke stemming wordt overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders besloten.

Raadsvergadering 10 januari 2008 Agendapunt nr. 15

Raadsvoorstel nr. ROG/2007/14574 Putten, 19 december 2007

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "Kom Zuidoost"

Samenvatting voorstel:
Op de ingediende zienswijzen een beslissing nemen conform hetgeen is verwoord in de bij het conceptbesluit behorende bijlage "Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Kom Zuidoost".
Het bestemmingsplan "Kom Zuidoost" vaststellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat bij de vaststelling:
- de wijzigingen worden aangebracht die voortvloeien uit de besluitvorming op de ingediende zienwijzen zoals verwoord in de "Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Noord" en in dit raadsvoorstel;
- de overige (ambtshalve) wijzigingen worden aangebracht zoals verwoord in dit raadsvoorstel.

Aan de raad,

Inleiding
Van 9 juli tot 21 augustus 2007 heeft voor eenieder ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Kom Zuidoost".
Het bestemmingsplangebied "Kom Zuidoost" wordt globaal omgrensd door de Postweg aan de noordzijde en het bosgebied, onder meer achter de Drieseweg en langs de Wilhelminalaan, de Julianalaan en de Peppelerweg, aan de oostzijde. De plangrens volgt hier het bestemmingsplan "Oostelijk Buitengebied". Aan de zuidgrens eindigt het plan bij het bestemmingsplan "Sprielderweg Zuid" (de Sprielderweg) en in het westen vormt de Voorthuizerstraat de grens.
Het ontwerpbestemmingsplan is in essentie een conserverend plan. Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal onder voorwaarden mogelijk.
Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn er acht zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten tijdens hoorzittingen die op 4 oktober 2007 zijn gehouden. Deze hoorzittingen werden gehouden onder voorzitterschap van de portefeuillehouder ruimtelijke ordening en werden bijgewoond door een aantal leden van de raadscommissie voor Ruimtelijke Zaken. Het verslag van deze hoorzittingen ligt bij de raadsstukken ter inzage.

Wat willen we bereiken
Voor het gebied waarop het bestemmingsplan "Kom Zuidoost" betrekking heeft geldt nu het bestemmingsplan "De Kom" en verder een aantal partiële herzieningen van dat bestemmingsplan.

Dat bestemmingsplan is sterk verouderd en is dan ook dringend aan een herziening/ actualisering toe. Met de herziening van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom kan ook het sedert de vaststelling van de verouderde plannen beoogde ruimtelijke beleid van de gemeente gestalte krijgen. Dit betreft dan in concreto vooral de "Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom" (SRBK) en de Inbreidingsnota.

Wat gaan we er voor doen

Om op de hier boven genoemde ontwikkelingen te kunnen inspelen is het thans voorliggende bestemmingsplan "Kom Zuidoost" opgesteld. Voor wat betreft de (beleidsmatige) inhoud van het bestemmingsplan, verwijzen wij u kortheidshalve naar het plan dat voor u bij de raadsstukken ter inzage is gelegd. Om kennis te nemen van het beleid dat in dit bestemmingsplan is verwoord, is vooral hoofdstuk 4 van belang.
In de voorschriften wordt per gegeven bestemming een regeling gegeven van de bouw-, gebruik- en vrijstellingsregelingen.

Zienswijzen

De inhoud van elke zienswijze is samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de bij het concept besluit behorende bijlage "Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Noord" (bijlage 1 van het raadsbesluit) is per zienswijze de besluitvorming op die zienswijze aangegeven.

Aandachtspunten

Er is een aantal aandachtspunten dat wij onder uw aandacht willen brengen.

1. Wijzigingen plankaart al dan niet n.a.v. ingediende zienswijzen

a. Prins Hendrikweg 41/Mauritsstraat 32

Naar aanleiding van de honorering van de zienswijze van de heer A. van Wilgenburg dient het aan de Mauritsstraat 32 gevestigde installatiebedrijf voor "Bedrijfsdoeleinden" te worden bestemd.

b. Bosrand/Prins Hendrikweg/Pinnenburgerweg/Prins Bernardlaan

Ter tegemoetkoming van de zienswijze van de Stichting Rechtsbijstand (namens de heer A. Mouw) wordt voorgesteld om aan een gedeelte van het gebied dat omsloten wordt door de Bosrand, de Prins Hendrikweg, de Pinnenburgerweg en de Prins Bernardlaan de bestemming "Wonen in het bos" toe te kennen.

c. Voorthuizerstraat 37

Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is de aan de woning Voorthuizerstraat gebouwde "aanleunwoning" abusievelijk binnen de hoofdbouwstrook (bestemming "Woondoeleinden") gebracht, waaruit mogelijk de indruk kan ontstaan dat de inwoningsituatie in het bestemmingsplan als een afzonderlijke woning wordt aangemerkt. Dit is echter niet de bedoeling. In 1989 is in het kader van de bouwvergunningverlening voor het vergroten van de woning ten behoeve van inwoning uitdrukkelijk overwogen, dat legalisatie van de aanbouw tot volwaardige woning niet tot de mogelijkheden behoort. De aanbouw wordt formeel als een bijgebouw aangemerkt. Wij stellen u voor om de plankaart op dit punt aan te passen.

d. Garderenseweg 130-140

In het ontwerpbestemmingsplan is het gebied waarbinnen deze woningen liggen bestemd voor "Wonen in het bos". Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de bouwstrook die is voorzien van de letter (e). Het ontwerpbestemmingsplan en de daarin aangegeven bouwgrenzen

suggereren dat de woningen met de voorgevels aan een soort hofje liggen (zie onderstaand kaartfragment). In werkelijkheid is echter sprake van een beboste omgeving waarin de woningen en de bijgebouwen verspreid liggen. Een deel van de bestaande bijgebouwen staat buiten de bouwstrook. Voorgesteld wordt om de plankaart aan te passen.

Kaartfragment ontwerpbestemmingsplan Garderenseweg 130-140

e. Postweg 18 en 20
De woningen Postweg 18 en 20 staan abusievelijk buiten de bouwstrook. Voorgesteld wordt om de plankaart aan te passen.

f. Burgemeester Vermeerlaan 1
Enkele weken geleden heeft de eigenaar van de woning Burgemeester Vermeerlaan 1 (mondeling) gevraagd om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bouwstrook (bestemming "Wonen in het bos") ter plaatse van zijn woning 3 meter in noordelijke richting te vergroten (dieper maken), dit om een vergroting van de woning ten behoeve van inwoning mogelijk te maken. Ter compensatie zal de bouwstrook aan weerszijden 2 meter worden versmald. De uitbreidingsrichting is conform de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan "De Kom". Voorgesteld wordt om de plankaart aan te passen.

g. Veldstraat 7-a
Aan de Veldstraat 7-b is het hoofdkantoor van de CBMC gevestigd. In 2004 hebben wij vrijstelling verleend voor de vestiging van een praktijkruimte in een deel van dit pand (Veldstraat 7-a). Beide panden hebben de bestemming "Kantoren". Voorgesteld wordt om voor dit perceel de aanduiding "Praktijkruimte toegestaan" toe te voegen en de voorschriften op dit punt aan te vullen.

2. Wijzigingen voorschriften

a. Bouwen aanbouwen/uitbouwen en bijgebouwen
In de artikelen 4 en 5 (bestemmingen "Wonen" en "Wonen in het bos", tweede lid onder b 2h) is de toegestane oppervlakte van de bijgebouwen buiten de hoofdbouwstroken geregeld. Op grond van de algemene bestemmingsomschrijving is de bouw van aanbouwen/uitbouwen hier ook toegestaan, echter er ontbreken bebouwingsvoorschriften met betrekking tot de maximale oppervlakte van die gebouwen. Voorgesteld wordt om het voorschrift zodanig aan te passen dat

de bebouwde oppervlakte van bouwvergunningpichtige gebouwen en overkappingen buiten de hoofdbouwstrook beperkt is tot 45 m² (met vrijstelling 60 m²).

b. bestemming "Kantoren"
Aan artikel 9, eerste lid onder e. wordt toegevoegd dat waar dit op de plankaart is aangegeven tevens een praktijkruimte is toegestaan.

Risicoparagraaf

In artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is een regeling opgenomen, dat belanghebbenden bij burgemeester en wethouders een verzoek om planschade kunnen indienen als zij van mening zij dat zij ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan schade lijden. Het voorliggende bestemmingsplan is echter naar zijn aard hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, waardoor het risico van toewijsbare planschade uiterst gering is. Voor zover er toch rechtstreekse bouwmogelijkheden zijn opgenomen voor nieuwe woningen, zijn hiervoor overeenkomsten gesloten, dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komst.

Commissiebehandeling

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken, waaronder een uittreksel van het besprokene in de commissie voor Ruimtelijke Zaken van 18 december 2007, liggen voor u bij de raadsstukken ter inzage. De overige stukken die voor u ter inzage zijn gelegd zijn:
- het ontwerp van het bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;
- de ingediende zienswijzen;
- een verslag van de gehouden hoorzittingen waarop de zienswijzen zijn toegelicht.

Voorstel

Het bestemmingsplan "Kom Zuidoost" vaststellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat:
- op de ingediende zienswijzen een beslissing wordt genomen conform hetgeen is verwoord in de bij het conceptbesluit behorende bijlage "Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Zuidoost";
- de wijzigingen worden aangebracht die voortvloeien uit de besluitvorming op de ingediende zienwijzen zoals verwoord in de "Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Zuidoost" en in dit raadsvoorstel;
- de overige (ambtshalve) wijzigingen worden aangebracht, zoals verwoord in dit raadsvoorstel.

Burgemeester en wethouders van Putten,
de secretaris, de burgemeester,
mr. G.J. Pekelsma mr. B.J. van Putten

Portefeuillehouder: N. Gerritsen
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Behandelend ambtenaar: G. Alberts
Telefoonnummer: 359733