

Raadsvergadering 7 april 2011  
Agendapunt 14  
Datum 16 maart 2011

Zaaknummer 209250

Documentnummer



*Zonder discussie wordt overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders besloten.*

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Putten Centrum"

---

Samenvatting voorstel:

Op de ingediende zienswijzen een beslissing nemen conform hetgeen is verwoord in de bij het conceptbesluit behorende bijlage "Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Putten Centrum".

Het bestemmingsplan "Putten Centrum" 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 zienswijzen en
- de overige (ambtshalve) wijzigingen worden aangebracht zoals verwoord in dit raadsvoorstel en de bij het raadsbesluit gevoegde notitie tot wijziging van de regels.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Aan de raad,

### **Inleiding**

Van 30 september tot 11 november 2010 heeft voor eenieder ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Putten Centrum".

De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Brinkstraat. Ten oosten wordt het plangebied grotendeels begrensd door de Voorthuizerstraat en voor een klein gedeelte door de Harderijkerstraat. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Engweg. De Oude Rijksweg N798 vormt de westelijke begrenzing.

Het ontwerpbestemmingsplan is in essentie een conserverend plan. Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal alleen onder voorwaarden mogelijk.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn er zes zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens hoorzittingen die op maandagmiddag 20 december 2010 zijn gehouden. Deze hoorzittingen werden gehouden onder voorzitterschap van de portefeuillehouder ruimtelijke ordening en werden bijgewoond door een lid van de raadscommissie voor Ruimtelijke Zaken. Het verslag van deze hoorzittingen ligt bij de raadsstukken ter inzage.

Verder heeft het Waterschap Veluwe tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan laten weten, dat zij op hoofdlijnen geen op- of aanmerkingen heeft ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is voor de volledigheid

opgemerkt, dat de westelijke hoek van het plan in de door de Provincie Gelderland aangewezen grondwaterfluctuatietoneel valt. Dit betekent, dat in dit deel van het plangebied rekening moet worden gehouden met hogere grondwaterstanden in de toekomst. Het Waterschap hanteert hier het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen grondwaterneutraal zullen moeten plaatsvinden. Dit betekent, dat er geen permanente drainage en afvoer van grondwater uit het gebied mag plaatsvinden.

### **Wat willen we bereiken**

In de gemeente bestaat de behoefte om het huidige bestemmingsplan voor het centrum te herzien. Dat bestemmingsplan dateert van 1991. Aangezien het centrumgebied de laatste jaren sterk onder druk is komen te staan, is het één van de aandachtsgebieden waar (nieuw) beleid voor moet worden vastgelegd. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan wil de gemeente onder andere ruimte scheppen voor versterking van de ruimtelijke structuur, concentratie van de diverse commerciële en sociaal-culturele voorzieningen en ontwikkeling van een hogere verblijfs- en beeldkwaliteit in het centrumgebied. Daarnaast zijn in het ontwerpplan de wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan zo veel mogelijk verwerkt.

Ter voorbereiding aan voorliggend bestemmingsplan is er een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De Nota van Uitgangspunten die wordt gelezen als een "centrumvisie" is gericht op het geven van antwoorden op vragen als "waardoor wordt het centrum gekenmerkt" en "welke problemen doen er zich voor", "welke sterke en zwakke punten zijn er", en "welke perspectieven bestaan er". Deze centrumvisie is op 7 april 2009 besproken in de raadscommissie voor Ruimtelijke Zaken. Wij hebben het fiat van de commissie gekregen om met dit plan aan de slag te gaan. De Centrumvisie is geïmplementeerd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Op 29 december 2009 is - in overleg met de commissie - het op basis van de "Centrumvisie" opgestelde voorontwerpbestemmingsplan vervolgens vrijgegeven voor inspraak.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel:

- het gebied voorzien van een actuele, uitvoerbare en handhaafbare bestemmingsplanregeling;
- het vertalen van de nota van uitgangspunten, zodat de gewenste ruimte voor de (toekomstige) ontwikkelingen wordt geboden;
- het bestemmingsplan dient de ontwikkeling en het beheer van het gebied helder te regelen, met een balans tussen duidelijkheid voor bewoners en flexibiliteit voor de planontwikkelaars.

Door met dit bestemmingsplan aansluiting te zoeken bij de recent tot stand gekomen bestemmingsplannen van de gemeente wordt gestreefd naar uniformiteit van bestemmingen en regelgeving binnen de gemeente.

### **Wat gaan we er voor doen**

Om op de hierboven genoemde ontwikkelingen te kunnen inspelen is het thans voorliggende bestemmingsplan "Putten Centrum" opgesteld. Voor wat betreft de (beleidsmatige) inhoud van het bestemmingsplan, verwijzen wij u korthedshalve 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 afwijkingsregelingen.

### **Potentiële nieuwe ontwikkelingen**

In het bestemmingsplan is een aantal locaties aangewezen dat mogelijk binnen de looptijd van het bestemmingsplan zal worden herontwikkeld. Deze plannen die ook al zijn genoemd in de aan dit bestemmingsplan voorafgaande Centrumvisie zijn echter niet volledig uitgekristalliseerd om dit bij recht op te nemen in dit bestemmingsplan. Het gaat om de volgende locaties:

- nieuwbouwlocatie voormalige Da Costaschool/Café De Vier Winden;
- herontwikkeling Brinkstraat/Koesteeg;
- herontwikkeling voormalige locatie garage en showroom Van Rossem;
- herontwikkeling Achterstraat 1 zuidzijde.

Voor zover er sprake is van een woningbouwontwikkeling, dient deze te passen binnen de kwalitatieve woningbouwtaakstelling.

### **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 Putten Centrum" (bijlage 1 van het raadsbesluit) is per zienswijze de besluitvorming op die zienswijze aangegeven.

### **Aandachtspunten**

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

#### **1. Wijzigingen verbeelding al dan niet n.a.v. ingediende zienswijzen**

##### **a. Papiermakerstraat 19-21**

Naar aanleiding van de beoordeling van de zienswijze over het perceel Papiermakerstraat 19 dient de begrenzing van het aanduidingsvlak "Karakteristiek" te worden aangepast.

##### **b. Voorthuizerstraat 4**

Ter tegemoetkoming aan de door de heer en mevrouw Van Malenstein ingediende zienswijze dient op de plankaart een bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning te worden aangegeven.

##### **c. Bouwblokken C en D Brinkstraat**

Mede ter tegemoetkoming van de namens de heer en mevrouw Jaspers ingediende zienswijze wordt voorgesteld om binnen de respectievelijke bouwvlakken aan de noord- en westzijde van de kruidentuin aan de Brinkstraat door middel van hoogtescheidingslijnen aan te geven, dat aan de zijde van het woonperceel Van Haersma de Withstraat 21 de hoogte beperkt is tot twee bouwlagen, een en ander conform de eerder verleende bouwvergunningen. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte binnen deze bouwvlakken is in overeenstemming gebracht (verlaagd) met de verleende bouwvergunningen. Verder ontbreekt de aanduiding "gestapeld" op de plankaart.

d. paden en stegen

Wegen met een functie voor het doorgaande verkeer zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "Verkeer". Alle overige wegen in het plangebied zijn bestemd tot "Verkeer – verblijfsgebied". De parkeerterreinen hebben eveneens deze bestemmingen gekregen. Niet structurele paden en paden waarvan de eigendom, het beheer en onderhoud niet bij de gemeente liggen, zijn in het algemeen binnen de andere bestemmingen gebracht. Dit doet echter niet af aan, dat deze paden een bepaalde kwaliteit aan het gebied toevoegen. Naar aanleiding van de beoordeling van de zienswijze van de heer ir. A.D. Klaassen hebben wij nog eens zorgvuldig nagegaan of er toch nog structurele paden en stegen zijn die in aanmerking komen om toch voor "Verkeer - verblijfsgebied" te bestemmen. De resultaten hiervan staan op de ontwerpwijzigingskaart vermeld.

e. Reconstructie Engweg/Molenstraat

Voor dit jaar staat een reconstructie van de kruising Engweg/Molenstraat op stapel. De uitvoering hiervan past niet helemaal binnen het ontwerpbestemmingsplan "Putten Centrum" en het vigerende bestemmingsplan "Kom Zuid". Teneinde de uitvoering van dit werk mogelijk te maken dient de begrenzing van het plangebied ter hoogte van de kruising Engweg/Molenstraat/Halvinkhuizerweg te worden aangepast. Aan de bij de reconstructie betrokken gronden zal de bestemming "Verkeer" worden gegeven.

f. Ondergeschikte aanpassingen

Bij een laatste controle van de plankaart hebben wij geconstateerd, dat een aantal aanduidingen en bestemmingsgrenzen op de plankaart niet juist waren weergegeven. Op de ontwerpwijzigingskaart zijn deze hersteld.

.

## 2. Wijzigingen regels

a. Maximum goot- en nokhoogte van gebouwen

In algemene zin wordt een wijziging van de ontwerpregels voorgesteld, waarbij in die gevallen, dat de bestaande goot- en nokhoogte van gebouwen hoger is dan op de plankaart aangegeven de bestaande hoogte als maximum geldt.

b. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Als gevolg van het van kracht worden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dienen de regels op enkele onderdelen te worden aangepast. Het gaat hierbij vooral om de ontheffingsmogelijkheden.

c. Horeca

Evenals in het bestemmingsplan "Centrum 1990" wordt in het ontwerpbestemmingsplan "Putten Centrum" een onderscheid gemaakt tussen horeca met (potentiële) negatieve uitstraling, zoals disco's, (feest)cafés en dergelijke en overige horeca, zoals restaurants, brasseriën, grand-cafés en dergelijke. Dit laatste type bedrijven kan in positieve zin bijdragen aan de verblijfskwaliteit van het centrumgebied. Aan de vestiging van nieuwe nachthoreca en horecagelegenheden voor jongeren in het centrumgebied wordt geen medewerking verleend.

Op basis hiervan onderscheiden we in het ontwerpbestemmingsplan drie horecabestemmingen, te weten:

**horeca A:**

winkelondersteunende horeca, te weten horeca, die deel uitmaakt van winkels of inpandig is gesitueerd in besloten winkels, waarvoor de winkelsluitingstijden worden aangehouden, en die gericht is op het winkelen publiek;

**horeca B:**

restaurants, grand-cafés, lunchrooms, brasseriën en soortgelijke gelegenheden al of niet in combinatie met elkaar, waaronder in ieder geval niet begrepen: (eet)cafés, cafetaria's, snackbars, hotels, nachtclubs, bardancings en discotheken;

**horeca C:**

(eet)cafés, cafetaria's, snackbars, hotels, nachtclubs, bardancings en discotheken, al of niet in combinatie met elkaar.

Om een scherper onderscheid te krijgen tussen cafés en grand-cafés stellen wij u voor om de begripsomschrijving "horeca B" aan te vullen met de volgende toevoeging: "waarbij de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van maaltijden of in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is."

In de bij het ontwerpbesluit gevoegde wijzigingsnota van de regels staan de voorgestelde wijzigingen opgesomd.

**Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en laat geen rechtstreekse ontwikkelingen toe waaruit financiële gevolgen voortvloeien. De economische uitvoerbaarheid hoeft daarom niet verder aangetoond te worden. Voor potentiële nieuwe ontwikkelingen waarvoor in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, staat de gemeente voor de gronden die geen eigendom van de gemeente zijn een faciliterend grondbeleid voor. De grondpositie, die de gemeente heeft binnen deze projecten, brengt zij in in de ontwikkeling. Dit gebeurt tegen een marktconforme prijs. De eventueel te maken kosten kunnen met behulp van een exploitatieplan worden verhaald, welke gelijktijdig met het wijzigingsplan zal worden vastgesteld.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen rechtstreekse ontwikkelingen toelaat hoeft er nu geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

**Risicoparaagraaf**

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een regeling opgenomen, dat belanghebbenden bij burgemeester en wethouders een verzoek om een tegemoetkoming in planschade kunnen indienen als zij van mening zijn 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 gering is. Naar aanleiding van de in het plan opgenomen

binnenplanse wijzigingsmogelijkheden zijn zelfstandige planologische besluiten op grond waarvan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend.

### **Commissiebehandeling**

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken, waaronder een uittreksel van het besprokene in de commissie voor Ruimtelijke Zaken, 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 "Putten Centrum" 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 Putten Centrum";
- de wijzigingen worden aangebracht die voortvloeien uit de besluitvorming op de ingediende zienswijzen en;
- de overige (ambtshalve) wijzigingen worden aangebracht, zoals verwoord in dit raadsvoorstel.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **Communicatie**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits men een zienswijze heeft ingediend of het betreffende deel van het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld of men kan aantonen door buitengewone omstandigheden niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

Burgemeester en wethouders van Putten,

de secretaris,

mr. G.J. Pekelsma

de burgemeester,

M. Aartsen-den Harder

Portefeuillehouder: N. Gerritsen  
Afdeling BRM  
Behandelend ambtenaar: G. Alberts  
T 359 733