



gemeente
putten

Raadsvergadering 12 januari 2012
Agendapunt 10
Datum 21 december 2011

Zaaknummer 240110

Documentnummer



Zonder hoofdelijke stemming wordt overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders besloten.

GEWIJZIGD VOORSTEL

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan - Bedrijventerrein Hoge Eng

Samenvatting voorstel:

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig bijgevoegd conceptbesluit en de daarbij behorende bijlage getiteld "Samenvatting en beoordeling van de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Eng ingediende zienswijze".

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Eng" vaststellen, met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen van de verbeelding en regels en verder overeenkomstig het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Voor het bestemmingsplangebied een exploitatieplan vast te stellen, conform bijgevoegde "Exploitatieopzet oostelijke uitbreiding bedrijventerrein Hoge Eng Oost 2011".

Aan de raad,

Inleiding

Van 7 juli tot 18 augustus 2011 heeft voor een ieder het ontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Eng" ter inzage gelegen.

Het bedrijventerrein Hoge Eng ligt ten zuiden van Putten. De oostelijke begrenzing van het bestemmingsplan wordt gevormd door de Voorthuizerstraat. Aan de noordkant wordt het bedrijventerrein begrensd door de Van Geenstraat. De Halvinkhuizerweg vormt de westgrens van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied loopt de Hoge Engweg die hier de begrenzing vormt, inclusief het in het zuiden gelegen woonwagenterrein. In het plan is tevens het aan de overzijde van de Voorthuizerstraat gelegen bedrijfsperceel met huisnummer 71, waarop een loonwerkbedrijf gevestigd is, meegenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is in essentie een conserverend plan. Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal onder voorwaarden mogelijk. Wel is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein op de achterpercelen van de aan de Voorthuizerstraat staande woningen, middels de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied". Met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen de functies bedrijf en verkeersvoorzieningen aan deze gronden worden gegeven.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is er één zienswijze ingediend.

Wat gaan we er voor doen

Om op de hierboven genoemde ontwikkelingen te kunnen inspelen is het thans voorliggende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Eng" 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, zijn vooral de hoofdstukken 2 en 3 van belang.

In de regels wordt per gegeven bestemming een regeling gegeven van de bouw-, gebruik- en afwijkingsregelingen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein" is de vijfde en laatste in de rij van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De indieners van de zienswijze zijn op 5 oktober 2011 door de raadscommissie voor Ruimtelijke Zaken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting treft u aan bij de ter inzage liggende stukken.

Voor een samenvatting en beoordeling van de zienswijze verwijzen wij u naar de bij het ontwerp raadsbesluit gevoegde bijlage getiteld: Samenvatting en beoordeling van de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Eng ingediende zienswijze.

Wijzigingen verbeelding en regels

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage was gelegd, is geconstateerd dat de agrarische winkelvestiging van de Welkoop aan den Hoge Eng Oost 18 abusievelijk niet op de verbeelding is aangegeven en dat naar aanleiding daarvan zowel de verbeelding als de regels van het ontwerpbestemmingsplan moet worden aangepast, waarbij de toegestane detailhandelsactiviteiten evenals in het geldende bestemmingsplan toegesneden zijn op het assortiment van een Welkoopwinkel. Deze "agrarische winkel" is gespecialiseerd in artikelen op het gebied van buitenleven, buitenklussen en dierenleven. Aan de bouw van nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein kan, in verband met de mogelijk beperkende werking voor andere bedrijven, alleen meegewerkt worden via een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Omdat langs de Voorthuizerstraat een geluidzone ligt, dient voordat aan de bouw van nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) kan worden meegewerkt tevens akoestisch onderzoek plaats te vinden. Aan de criteria voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid dient daarom toegevoegd te worden dat voldaan moet worden aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Verder stellen wij u voor om ambtshalve in de regels een algemene wijzigingsbevoegdheid op te nemen om overschrijdingen van bestemmings- en bouwgrenzen (maximaal 10%) op te vangen.

De wijzigingen staan aangegeven op de bij het ontwerpbesluit behorende wijzigingskaart en in de Nota van aanpassingen van de regels.

Financiële gevolgen

Alle kosten voor herinrichting van de openbare ruimte, m.u.v. de in het revitaliseringsplan voorgestelde projecten komen voor rekening van de initiatiefnemers. Voor de projecten die voortvloeien uit de revitalisering hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden. Wat voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wel van belang is, is de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein aan de oostzijde van het plangebied (de achtertuinen van de langs de Voorthuizerstraat staande woningen).

Om een titel te hebben voor het innen van een exploitatiebijdrage (Grondexploitatiewet) dient hiervoor gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden opgesteld.

De werkelijke kosten vormen de grondslag voor een met de initiatiefnemers te sluiten exploitatieovereenkomst. Voor de financiële gevolgen verwijzen wij u naar de exploitatieopzet "Oostelijke uitbreiding bedrijventerrein Hoge Eng Oost 2011", welke voor u ter inzage ligt bij de raadsstukken.

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.

Naar aanleiding van het verhandelde in de vergadering van de commissie op 20 december 2011 hebben wij nog eens gekeken naar de regels die bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om het bedrijventerrein in oostelijke richting uit te breiden in acht genomen moeten worden. Wij zijn met u van mening, dat voorkomen moet worden dat er al te grootschalige bebouwing in de achtertuinen komt die afbreuk doet aan het bebouwings- en straatbeeld en het woonmilieu van de aan de Voorthuizerstraat staande woningen. Wij stellen u voor om de criteria, waaronder wij van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kunnen maken uit te breiden met de volgende regels:

- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld van de aan de Voorthuizerstraat staande woningen;
- er mag geen onevenredige afbreuk gedaan worden aan het woonmilieu van de aan de Voorthuizerstraat staande woningen;
- de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt, waarbij de hoofdmassa's van de bedrijfspanden aan de Hoge Eng-Oost komen te liggen en waarbij de hoogte van de gebouwen afloopt naar de zijde waar de bestemming en de functie "Wonen" begint;
- de betreffende functies dienen op een adequate wijze ontsloten te worden, waarbij ontsluiting van de bedrijfspercelen vanaf de Voorthuizerstraat niet toegestaan is;
- voordat wij van de wijzigingsbevoegdheid gebruik maken, dient de gemeenteraad in de gelegenheid te worden gesteld om zijn mening over het wijzigingsplan kenbaar te maken.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit en de daarbij behorende bijlage getiteld "Samenvatting en beoordeling van de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Eng ingediende zienswijze";
- de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (ambtshalve) te wijzigen, zoals staat aangegeven in de considerans van het conceptbesluit;
- het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Eng" vast te stellen, met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen van de verbeelding en regels en verder overeenkomstig het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen.
- voor het bestemmingsplangebied een exploitatieplan vast te stellen, conform bijgevoegde "Exploitatieopzet oostelijke uitbreiding bedrijventerrein Hoge Eng Oost 2011".

Burgemeester en wethouders van Putten,

de secretaris,

mr. G.J. Pekelsma

de burgemeester,

H.A. Lamboij

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