



gemeente
putten

Raadsvergadering 12 januari 2012
Agendapunt 9
Datum 21 december 2011

Zaaknummer 234105

Documentnummer



Het door de fractie van Gemeentebelangen ingediende amendement wordt d.m.v. handopsteking met 3 stemmen voor en 16 stemmen tegen verworpen. Het door de fracties van ChristenUnie, Wij Putten, SGP en CDA ingediende amendement wordt met 16 stemmen voor en 3 stemmen tegen aanvaard. De heer Hoogendijk geeft een stemverklaring af. Het geamendeerde voorstel wordt zonder hoofdelijke stemming unaniem aanvaard.

GEWIJZIGD VOORSTEL

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan - Kom West

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 "Kom West" ingediende zienswijzen". Het bestemmingsplan "Kom West" vaststellen, met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen van de verbeelding en regels en verder overeenkomstig het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Er hoeft voor het bestemmingsplangebied geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Aan de raad,

Inleiding

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

Het plangebied van Kom West ligt aan de westzijde van de Nijkerkerstraat. Deze provinciale weg vormt tevens de zuidoostelijke grens van het plangebied. In het noorden vormt de bebouwing aan de noordzijde van de Stationsstraat inclusief de bebouwing ten zuiden van de Husselsesteeg, de grens. De Stationsstraat wordt verder naar het westen toe gevolgd tot aan de bebouwing net voor de Rimpelerweg. Hier vormt de westelijke plangrens een bomensingel als natuurlijke begrenzing tussen de bebouwing van Putten en het landelijke gebied. Deze gaat verder langs de Bouwmeestersgoed, welke een onderdeel van de westelijke grens vormt. Het zuiden van het plangebied wordt begrensd door de wijk Bijsteren.

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 zes zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken

Voor het gebied waarop het bestemmingsplan "Kom West" betrekking heeft, gelden nu de bestemmingsplannen "De Kom", dat voor het laatst ingrijpend herzien is in 1989/1990 en "Husselerveld" (1989) en verder een aantal partiële herzieningen van die bestemmingsplannen.

De geldende bestemmingsplannen zijn verouderd en zijn dan ook aan een herziening/actualisering toe.

Wat gaan we er voor doen

Om op de hierboven genoemde ontwikkelingen te kunnen inspelen is het thans voorliggende bestemmingsplan "Kom West" 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 regels wordt per gegeven bestemming een regeling gegeven van de bouw-, gebruik- en afwijkingsregelingen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom West" is de vierde in de rij van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom. Het laatste bestemmingsplan in deze rij (Bedrijventerrein Hoge Eng) wordt separaat aan u aangeboden.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijze zijn op 5 oktober 2011 door de raadscommissie Ruimtelijke Zaken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze toe te lichten. Eén van de indieners heeft van deze gelegenheid geen gebruikgemaakt. Het verslag van de hoorzittingen ligt bij de stukken ter inzage.

Voor een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar de bij het ontwerpraadsbesluit gevoegde bijlage getiteld: "Samenvatting en beoordeling van de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Kom West ingediende zienswijzen".

Wijzigingen verbeelding en regels

Naar aanleiding van de beoordeling van de zienswijzen en ambtshalve stellen wij u voor om de verbeelding en regels op enkele punten die de essentie van het bestemmingsplan niet aantasten te wijzigen. De wijzigingen staan aangegeven op de bij het ontwerpbesluit behorende wijzigingskaarten en in de Nota van aanpassingen van de regels.

Een aantal van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen brengen wij hieronder onder uw aandacht.

Bestemming Jan Nijenhuisstraat 8-10 (voormalig bedrijfspand garage Warnar)

Ten behoeve van de vestiging van een tankstation, inclusief wascentrum op dit perceel is op 6 april 2011 het uitwerkingsplan "Jan Nijenhuisstraat 10" vastgesteld.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijze van bestemmen is niet geheel conform het uitwerkingsplan. Zo is de locatie van de bedrijfswoning Jan Nijenhuisstraat 8 niet via een nadere functieaanduiding specifiek op de verbeelding aangegeven. Het is gewenst te bepalen, dat binnen het bouwvlak met de nadere functieaanduiding "bedrijfswoning" uitsluitend een bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Verder dienen in de regels de maximum oppervlakte van de toegestane detailhandel bij een verkooppunt voor

motorbrandstoffen geregeld te worden en welk soort producten in de tankshop verkocht mogen worden. Dit mag geen "reguliere winkel" worden; het gemeentelijk beleid is erop gericht om detailhandel zoveel mogelijk in het winkelcentrum te concentreren.

Stationsstraat 16

Ten behoeve van de op dit perceel aanwezige "kleine woning" (een voormalige noodwoning) staat op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. In verband met concrete plannen om de woning te vernieuwen heeft de eigenaar gevraagd om de vorm van dit bouwvlak te wijzigen, waarbij de oppervlakte ongewijzigd blijft. Abusievelijk is hiermee in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden. De binnen plangebied aanwezige "kleine woningen" mogen niet vergroot worden. Wij achten het wel aanvaardbaar om, met in achtneming van dit uitgangspunt, de vorm van het bouwvlak voor de woning te wijzigen. De woning mag aldus binnen het bouwvlak vernieuwd worden.

Risicocontour LPG Stationsstraat 44

Een andere ambtshalve wijziging van de verbeelding heeft betrekking op een aanpassing van de risicocontour (veiligheidszone LPG) van het aan de Stationsstraat 44 gevestigde verkooppunt voor motorbrandstoffen. Dit is nodig in verband met een recente verplaatsing van de afleveringszuil.

Bestemming Stationsstraat 64

In het ontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het op dit perceel gevestigde bedrijf een bouwvlak aangegeven van bijna 700 m². Dit is veel meer dan de huidige oppervlakte van de bedrijfsbebouwing. Gelet op de systematiek van het voorliggende bestemmingsplan, waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebracht, stellen wij u voor om de maatvoering van het bouwvlak meer in overeenstemming te brengen met de huidige terreinsituatie.

Toevoegen wijzigingsbevoegdheid

Wij stellen u voor om in de regels een algemene wijzigingsbevoegdheid op te nemen om overschrijdingen van bestemmingsgrenzen (maximaal 10 %) op te vangen.

Bijlage II van de regels

Binnen de bestemmingen "Bedrijf" zijn bedrijven uit milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij recht toegestaan. Gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten van een aantal bestaande bedrijven in het plangebied is het gewenst om deze alsnog expliciet te benoemen in bijlage II van de regels (bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie).

Financiële gevolgen

Er hoeven geen (grond)aan- of verkopen te worden gedaan. Ook een herinrichting van de openbare ruimte is niet nodig. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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.

Tijdens de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan door de commissie op 20 december 2011 is er een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt waarop wij hieronder ingaan.

Strekking bestemmingsplan

Zoals hiervoor al gezegd is, is het ontwerpbestemmingsplan in essentie een conserverend plan. In het plan is hoofdzakelijk de bestaande (legale) situatie planologisch vastgelegd, hieronder tevens begrepen de partiële herzieningen en vrijstellingen/ontheffingen van het geldende bestemmingsplan die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. De herziening/actualisering van het bestemmingsplan vloeit ook voort uit de wettelijke verplichting om de gemeente voor 1 juli 2013 van actuele bestemmingsplannen te voorzien.

Een significante wijziging van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "de Kom" behelst de omzetting van de agrarische bestemming van de gronden aan de noordzijde van de Stationsstraat in de bestemming "Wonen". De reden hiervan is, dat wij van mening zijn dat deze bestemming beter aansluit bij de feitelijke situatie en gebruik van het gebied. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn de locaties waar de bijgebouwen gebouwd mogen worden verruimd. Deze zijn op de verbeelding aangegeven. Naar analogie van het bestemmingsplan "Westelijk Buitengebied" is voor de gronden ten noorden van de Stationsstraat een specifiek overgangsrecht opgenomen voor het samenvoegen van gebouwen (niet zijnde een woning), teneinde een verrommeling van het gebied tegen te gaan.

Voor het toekennen van de bedrijfsbestemmingen hebben wij gekeken naar de bestemmingen in het geldende bestemmingsplan "de Kom", waaronder begrepen het overgangsrecht. Voor zover bedrijven, gelet op hun aard en omvang, niet aangemerkt worden als "bedrijf aan huis" hebben deze een op het gebruik toegesneden bedrijfsbestemming gekregen. Bij bedrijven aan huis gaat het in de meeste gevallen om het benutten van een bijgebouw voor bedrijfsdoeleinden. Voor bijgebouwen is in het bestemmingsplan een maximum oppervlakte van 45 m² (met afwijking 60 m²) opgenomen. De omvang de uitoefening van een bedrijf aan huis is gerelateerd aan de bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen (30%).

Stationsstraat 28

Naar aanleiding van de vragen vanuit de commissie met betrekking tot het perceel Stationsstraat 28, delen wij u mee, dat betrokkene, met uitzondering van de bewoning van het chalet, niet aangetoond heeft, dat de onderhavige bebouwing en het gebruik onder het overgangsrecht vallen. De overgelegde stukken kunnen in het kader van een handhavingprocedure alleen als aanvullend bewijs gelden. Wanneer achteraf blijkt, dat de buiten het bouwvlak gelegen bebouwing en het gebruik toch onder het overgangsrecht vallen, zullen wij de bestemming van het perceel Stationsstraat 28 nog een keer onder de loep nemen en dit zo nodig repareren in het "sleeplan". Het is de bedoeling - om de bestemmingsplannen zo actueel mogelijk te houden en om een aantal onvolkomenheden te repareren - dat na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan en het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Eng" er voor de bebouwde kom nog een zogenoemd sleeplan in procedure gebracht wordt. Voor de bestemming van het perceel in het ontwerpbestemmingsplan is van belang, dat wanneer betrokkene nu een verzoek

zou indienen om zijn bedrijf te mogen uitbreiden met de "illegale bebouwing" wij dit uit planologisch oogpunt een ongewenste ontwikkeling achten.

Stationsstraat 54

Naar aanleiding van het verhandelde tijdens de commissievergadering hebben wij nog een keer gekeken naar alle bedrijfsbestemmingen, waaronder het perceel Stationsstraat 54. Gelet op de aard van de bedrijfsvoering en de omvang van de bebouwing op dit perceel is sprake van de uitoefening van een bedrijf aan huis. Wij stellen u alsnog voor om de bedrijfsbestemming van dit perceel ambtshalve te wijzigen in de bestemming "Wonen".

Woningbouw

Zoals vermeld in de paragraaf "Actualisering Inbreidingsnota" uit de plantoelichting biedt het plangebied Kom West, weinig mogelijkheden tot nieuwbouw. Een uitzondering vormt mogelijk de in het geldende bestemmingsplan "Husselerveld" opgenomen locatie voor de woonwagenstandplaatsen aan de Wallenbergstraat. Deze standplaatsen zullen naar het zich laat aanzien niet gerealiseerd worden, zodat deze plek beschikbaar kan komen voor andere functies, bijvoorbeeld woningbouw. Omdat er echter geen concrete initiatieven zijn, is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Woonwagenstandplaatsen" vooralsnog gehandhaafd. Tevens ligt er binnen het plangebied een beperkt aantal bedrijfsmatige niet-woonfuncties dat in potentie mogelijkheden biedt voor functieverandering naar wonen. Bij wijziging van de niet-woonfunctie in een woonfunctie dient, naast de ruimtelijke aspecten rekening te worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals het gemeentelijke woningbouw programma.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit en de daarbij behorende bijlage getiteld "Samenvatting en beoordeling van de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Kom West ingediende zienswijzen";
- de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (ambtshalve) te wijzigen, zoals staat aangegeven in de considerans van het conceptbesluit;
- het bestemmingsplan "Kom West" 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.

Er hoeft voor het bestemmingsplangebied geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Putten,

de secretaris,

mr. G.J. Pekelsma

de burgemeester,

H.A. Lambooy