



Bijlage 1, behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Putten d.d. 12 januari 2012 nr. 234216

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE NAAR AANLEIDING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN KOM WEST INGE- DIENDE ZIENSWIJZEN

Nr.	Naam en adres	Samenvatting van de zienswijze	Beoordeling
1	Bouwkundig Ontwerpbureau Van Wijncoop Stenenkamerseweg 62 3882 NJ Putten Namens: P. de Boer Stationsstraat 26 3881 AD Putten	<u>Vergroting bestemmings- en bouwvlak</u> Gevraagd wordt om de bedrijfsbestemming en het bouwvlak voor het bedrijf te verruimen naar de achterzijde om in de toekomst de bedrijfsbebouwing wat verder van het woonhuis af te kunnen leggen. De huidige bebouwing staat erg dicht op de woning.	Ontvankelijk; ja <u>Vergroting bestemmings- en bouwvlak</u> Het onderhavige bestemmingsplan is in essentie een conserverend bestemmingsplan, waarin zo veel mogelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd. De zelfstandige bedrijven, voor zover deze niet onder bedrijf aan huis vallen, zijn in het bestemmingsplan apart bestemd. Dit is ook gebeurd bij het bedrijf van de indiener van de zienswijze. De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Stationsstraat 26 is binnen het bouwvlak gebracht. In het algemeen zijn er geen ontwikkelingen ten aanzien van bedrijven toegestaan. Wel is in de bestemmingsplanregels een afwijkingmogelijkheid opgenomen om het bouwvlak met 10% te mogen vergroten. Het verleggen van het bouwvlak, zoals gevraagd en waarbij de bebouwing uit elkaar getrokken wordt, is uit planologisch oogpunt ongewenst. Het heeft de voorkeur om bij elkaar horende bebouwing - de woning en de bedrijfsbebouwing - zoveel mogelijk te clusteren. Een juridische consequentie is bovendien dat door het

		<p><u>Vergroting bouwvlak Wonen</u></p> <p>De indiener van de zienswijze vindt het oppervlak van het bouwvlak van het woonhuis te krap. Hij wil zijn woning graag kunnen uitbreiden aan de achter- en rechterzijde.</p>	<p>opschuiven van het bouwvlak, ondanks dat de bestaande bebouwing (gedeeltelijk) daardoor buiten het bouwvlak zou komen te liggen, de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan feitelijk verruimd worden. De bestaande bedrijfsbebouwing en het gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden komen immers onder het overgangsrecht te vallen. Dit is ongewenst.</p> <p>De hoofdregel is dat een legale situatie slechts kan worden wegbestemd, indien er onteigening zal plaatsvinden, dan wel vaststaat dat het gebruik (inclusief sloop) zal worden beëindigd binnen de looptijd van het bestemmingsplan. Ook dit is hier niet aan de orde.</p> <p>Bovendien is bij de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve besloten om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om overschrijdingen van bestemmingsgrenzen (ten hoogste 10%) op te vangen.</p> <p><u>Vergroting bouwvlak Wonen</u></p> <p>De oppervlakte van het bouwvlak van de woning in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 8,5 m x 12 m. Dit is conform de maatvoering in het geldend bestemmingsplan. Betrokkene wil dit bouwvlak meer dan twee keer vergroten. Dit is kennelijk ingegeven, doordat in het voorontwerpbestemmingsplan het bedrijfsperceel abusievelijk geheel voor woondoeleinden was bestemd. Dit is rechtgetrokken in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Ter tegemoetkoming aan de zienswijze is het aanvaardbaar om de maatvoering van het woningvlak te verruimen tot 15 m x 15 m, met handhaving van de aanduiding "ka-</p>
--	--	---	---

			<p>rakteristiek" van het bestaande pand.</p> <p>Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om de verbeelding te wijzigen, in die zin dat de maatvoering van de woning verruimd wordt tot 15 m x 15 m.</p>
2	<p>Boerstaete Makelaardij Dorpsstraat 90 3881 BE Putten Namens: J. Bakker Stationsstraat 62 3881 AD Putten</p>	<p><u>Bestemming Stationsstraat 62</u> De indiener van de zienswijze wil graag dat het perceel Stationsstraat 62 in aansluiting op vergelijkbare percelen aan de Stationsstraat een gemengde wonen en bedrijvenbestemming krijgt.</p>	<p>Ontvankelijk: ja <u>Bestemming Stationsstraat 62</u> Op 7 juli 2009 hebben burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een garage/berging (12 m x 12,5 m), waarbij verschillende bijgebouwen worden samengevoegd tot één nieuw gebouw. Het nieuwe gebouw is nog niet gerealiseerd. Volgens de aanvraag en informatie van de aanvrager is deze garage/berging bestemd voor privédoeleinden. Deze informatie was essentieel bij de beslissing om de gevraagde medewerking te verlenen. Als bekend geweest zou zijn dat het de bedoeling was om in het vergrote bijgebouw een bedrijf te vestigen, zou geen medewerking verleend zijn. Door het samenvoegen van gebouwen (dit wordt ook mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan), wordt verrommeling van het gebied tegengegaan. Het gebruiken van dit pand of de overige (nog te slopen) bebouwing op dit perceel voor bedrijfsdoeleinden is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor zover bedrijfsactiviteiten toch toegestaan kunnen worden, kan gelet op de aard en de omvang van de be-</p>

		<p><u>Bedrijfsbestemmingen Stationsstraat</u></p> <p>In het geval het gemeentebestuur niet bereid is om het bedrijf Stationsstraat 62 voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen, wordt in dezelfde brief bezwaar aangetekend tegen alle wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan van wonen naar werken.</p> <p>Bij brief van 12 september 2011 heeft betrokkene dit onderdeel van zijn zienswijze ingetrokken.</p>	<p>drijfsvoering maximaal sprake van een bedrijf aan huis. De uitoefening van een bedrijf aan huis is in de regels van het bestemmingsplan gemaximaliseerd tot maximaal 30% van de totale bruto vloer oppervlakte van de woning en bijgebouwen.</p> <p><u>Bedrijfsbestemmingen Stationsstraat</u></p> <p>Gelet op de brief van 12 september 2011 kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>Samengevat geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.</p>
3	<p>Maasland Architects Saffierstraat 23A 3051 XT Rotterdam</p> <p>Namens: H. van der Horst Stationsstraat 60 388a AD Putten</p>	<p>Adressant heeft een zienswijze ingediend over de bestemming van het aangrenzende perceel Stationsstraat 58. Dit perceel is volgens adresant ten onrechte van een bedrijvenbestemming voorzien. Er is op dit perceel geen sprake (geweest) van een bedrijf. Deze wijziging van de bestemming heeft bovendien een negatieve invloed op de financiële waarde van het eigen perceel.</p>	<p>Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel Stationsstraat 58 ten onrechte een bedrijvenbestemming is toegekend. Ook blijkt informatie van het Handelsregister van de kamer van Koophandel wordt op dit perceel geen ruimtelijk relevant bedrijf uitgeoefend. Het gaat om een tuinontwerp- en adviesbureau. Gelet op de aard en de omvang van de bedrijfsvoering is maximaal sprake van een bedrijf aan huis. De uitoefening van een bedrijf aan huis is in de regels van het bestemmingsplan</p>

			<p>gemaximaliseerd tot maximaal 30% van de totale bruto vloer oppervlakte van de woning en bijgebouwen.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om de op de ontwerpverbeelding aangegeven bedrijvenbestemming te schrappen, zoals aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende wijzigingskaarten.</p>
4	<p>Aaerde Interhuys 't Oeverstraat 17 3882 RK Putten Namens: Bouwmarkt Jecor Vakbouwmarkt Stationsstraat 30-a 3881 AD Putten</p>	<p><u>Parkeren</u> Gevraagd wordt om de parkeervoorzieningen aan de westzijde van het bedrijfspand alsnog te bestemmen voor de bouwmarkt. Dit zou zijn toegezegd naar aanleiding van de beoordeling van de eerdere inspraakreactie.</p> <p><u>Vergroten bestemmingsvlak</u> Tevens wordt gevraagd om een achter het perceel Stationsstraat 32 gelegen stuk grond conform het huidige gebruik voor verkoopactiviteiten te bestemmen. De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is immers ook bedoeld om te bestemmen naar het feitelijke gebruik.</p>	<p>Ontvankelijk: ja</p> <p><u>Parkeren</u> Per abuis is aan de beoordeling van de eerdere inspraakreactie op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan geen gevolg gegeven. Voor zover de parkeeraccommodatie niet conform de beoordeling van de inspraakreactie op de verbeelding staat aangegeven, zal de verbeelding alsnog aangepast worden.</p> <p><u>Vergroten bestemmingsvlak</u> Dezelfde vraag is ook al gesteld tijdens de inspraakprocedure. Toen is besloten om alleen de parkeeraccommodatie binnen het bestemmingsvlak te brengen. Een verdere uitbreiding van de verkoop-/bedrijfsactiviteiten aan de achterzijde van het perceel Stationsstraat 32 is echter ongewenst. Het gebruiken van deze grond ten behoeve van de bouwmarkt is in strijd met het geldende bestemmingsplan "de Kom". Er vindt momenteel onderzoek plaats naar het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van deze grond.</p> <p>Los van de beoordeling van de zienswijze is nog eens</p>

			<p>zorgvuldig naar de omvang van het bouwvlak gekeken. Geconstateerd is dat het gebouw aan de achterzijde niet helemaal conform de eerder verleende bouwvergunning op de verbeelding is aangegeven. Een deel van het magazijn/expeditieruimte staat buiten het bouwvlak. Het ontwerpbestemmingsplan zal voor wat betreft dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld.</p> <p>Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om de ontwerpverbeelding aan te passen, zoals aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende wijzigingskaarten.</p>
5	<p>Mevrouw mr. C.O.I. Luttmmer Postbus 9218 6800 HX Arnhem Namens: Fam. W.J. Roelofsen Stationsstraat 28 3881 AD Putten</p>	<p>De zienswijze is in grote lijnen gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie, waarvan de samenvatting en beoordeling is weergegeven in de bij het hoofdstuk "Inspraak en Overleg" van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan behorende bijlage 1 (Inspraakreacties). Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Ter onderbouwing van de zienswijze is een groot aantal bijlagen bij de brief gevoegd die voor het overgrote deel betrekking hebben op eerdere bestuursrechtelijke (handhavings)procedures. In aanvulling en ter verduidelijking op de eerdere inspraakreactie het volgende:</p> <p><u>Bestemming Stationsstraat 28</u></p> <p>De wijze waarop het bedrijf van de familie Roelofsen is ingepast, komt niet overeen met de feitelijke situatie. Dit houdt concreet in dat het</p>	<p>Ontvankelijk: ja</p> <p>In de zienswijze lopen de door het college van burgemeester en wethouders ingezette handhavingmaatregelen ten aanzien van het perceel van betrokkene en het ontwerpbestemmingsplan door elkaar heen.</p> <p>Bij de beantwoording van de zienswijze wordt daarom alleen ingegaan op de voor het ontwerpbestemmingsplan relevante onderdelen van de brief. Ten aanzien van de handhaving wordt een afzonderlijk bestuursrechtelijk traject doorlopen.</p> <p><u>Bestemming Stationsstraat 28</u></p> <p>Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom West" heeft de gemeenteraad besloten om in afwijking van het voorstel van burgemeester en wethouders het perceel</p>

		<p>bouwvlak zal moeten worden vergroot.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwwerken voor de opslag van het bedrijf wegbestemd. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat dit onterecht is, omdat de hoofdregel is dat een legale situatie slechts kan worden wegbestemd, indien er onteigening zal plaatsvinden dan wel het gebruik zal worden beëindigd binnen de planperiode.</p> <p>De familie Roelofsen begrijpt overigens niet wat nou precies het planologische bezwaar is tegen een extra bouwvlak voor de bouwwerken die voor de opslag van het bedrijf worden gebruikt. Daarbij komt dat, doordat de bedrijfsgebouwen niet planologisch worden ingepast, buitenopslag niet meer is toegestaan en bedrijfsgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, de feitelijke uitvoering van het autoreparatiebedrijf vrijwel onmogelijk wordt gemaakt.</p> <p><u>Toegangspad</u></p> <p>De familie Roelofsen ziet niet in waarom het toegangspad naar de Stationsstraat dat deel uitmaakt van haar perceel voorzien is van een woonbestemming. Gelet op de beoogde bedrijfsbestemming van het overige gedeelte van hun perceel lijkt een dergelijke woonbestemming onlogisch en onwenselijk. Gevraagd wordt om de oprijlaan te voorzien van een bedrijfsbestem-</p>	<p>Stationsstraat 28 buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten. De reden hiervan is dat er onduidelijkheid bestaat over de exacte bouw- en gebruiksrechten voor het perceel Stationsstraat 28. Omdat er een handhavingstraject loopt, is het lastig om tot een goede belangenafweging te komen. De gemeenteraad vindt het onverstandig om nu onder de druk daarover besluiten te nemen. Het is de bedoeling dat binnen enkele maanden een sleepplan wordt opgesteld, waarin dit perceel kan worden meegenomen. Naar verwachting is er dan duidelijkheid over bebouwing wel/niet onder het overgangsrecht valt. Het is daarom logischer is om het perceel Stationsstraat 28 buiten het vaststellingsbesluit te houden. Dit levert bovendien voor alle partijen een transparanter proces op met een betere afweging van belangen.</p> <p><u>Toegangspad</u></p> <p>Omdat het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling gelaten is, is dit onderdeel van de zienswijze niet beoordeeld.</p>
--	--	---	--

		<p>ming.</p> <p><u>Bestemming Stationsstraat 24-b</u></p> <p>De familie Roelofsen is van mening, dat het pand Stationsstraat 24-b in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte van een woonbestemming voorzien is. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zou deze noodwoning tijdelijk aanwezig mogen zijn. In het ontwerpbestemmingsplan wordt er een definitieve woonbestemming aan dit pand gegeven. Verder zijn in strijd met dit bestemmingsplan eerdere bijgebouwen met de woning samengevoegd.</p> <p>De inpassing van deze woning is in strijd met het belang van een goede ruimtelijke ordening. Verder dient als gevolg van een hindercirkel rondom het bedrijf van de familie Roelofsen bij de inpassing van woningen een afstand van tenminste 30 m in acht te worden genomen.</p> <p>Volgens de familie Roelofsen staat de noodwoning bovendien foutief op de verbeelding ingetekend. Deze ligt een stuk van de perceelsgrens verwijderd.</p>	<p><u>Bestemming Stationsstraat 24-b</u></p> <p>In de beantwoording van de inspraakreactie is uitvoerig beargumenteerd waarom dit pand bestemd is als kleine woning. Deze wijze van bestemmen past binnen de systematiek van de nieuwe komplannen. Op grond van de bestemmingsregels mogen deze panden niet uitgebreid en/of verplaatst worden. De zienswijze geeft geen aanleiding om hierop terug te komen.</p> <p>Ook de door indiener van de zienswijze genoemde in acht te nemen afstand van 30 m tussen het bedrijfsperceel en de voormalige noodwoning staat de bestemming van het pand Stationsstraat 24-B niet in de weg. Dit is een richtlijn uit VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering en is in algemene zin van toepassing op nieuwe situaties.</p> <p>Het gebruik van eventuele bijgebouwen bij deze woning dient te passen binnen de begripsomschrijvingen. Bijgebouwen mogen niet gebruikt worden voor (zelfstandige) bewoning.</p> <p>Het bouwvlak voor de "kleine woning" staat correct op de plankaart ingetekend.</p> <p>In aanvulling op het bovenstaande kan nog worden opgemerkt dat de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan overigens niet in de weg staat aan de uitbreidingen die op grond van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij gerealiseerd mogen worden. Dit staat los van de wijze van bestemmen.</p>
--	--	---	--

		<p><u>Overgangsrecht</u></p> <p>In het bestemmingsplan is opgenomen dat bestaande bedrijfswoningen toegestaan zijn. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen legale en illegale woningen. Het is dus kennelijk de bedoeling om de woning positief te bestemmen en dat de woning dus abusievelijk is wegbestemd. In verband hiermee verzoekt de familie Roelofsen naast de toekenning van een bouwvlak voor de bedrijfsgebouwen tevens om een toekenning van een bouwvlak voor hun woning met bijgebouwen,</p> <p>Volgens de familie Roelofsen vallen zowel de woning als de overige bedrijfsgebouwen (buiten het bouwvlak) onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "de Kom". Dit is het gevolg van de redactie van de aangepaste overgangsbepalingen in het bestemmingsplan "de Kom, herziening 1988".</p> <p>Het is niet toegestaan om de genoemde bouwwerken en de woning voor een tweede keer onder het overgangsrecht te brengen.</p>	<p>Voor zover deze woning, anders dan op grond van het Bor mogelijk is, zonder vergunning zou zijn uitgebreid is dit niet toegestaan. Dit staat echter los van het aanhangige bestemmingsplan.</p> <p><u>Overgangsrecht</u></p> <p>Omdat het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling gelaten is, is dit onderdeel van de zienswijze niet beoordeeld.</p>
--	--	---	---

		<p><u>Karakteristiek</u></p> <p>De familie Roelofsen blijft van oordeel, dat de op de verbeelding aangegeven aanduiding "karakteristiek" gebruiksbeperkingen en hoge onderhoudskosten met zich meebrengen. Zij betwijfelt of het pand voldoet aan de genoemde criteria in de plantoelichting en de nota SRBK.</p> <p><u>Gelijkheidsbeginsel</u></p> <p>In de zienswijze wordt een aantal gevallen genoemd, waarbij het handhavingsbeleid niet voor een ieder gelijk wordt toegepast, maar dat dit veel eerder willekeurig gebeurt. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.</p> <p>Concluderend is de familie Roelofsen van oordeel dat alle bedrijfsgebouwen en woning planologisch moeten worden ingepast.</p>	<p><u>Karakteristiek</u></p> <p>Omdat het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling gelaten is, is dit onderdeel van de zienswijze niet beoordeeld.</p> <p><u>Gelijkheidsbeginsel</u></p> <p>Omdat het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling gelaten is, is dit onderdeel van de zienswijze niet beoordeeld.</p> <p>Samengevat heeft de gemeenteraad besloten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - om het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten; - dat de ingebrachte zienswijze naar aanleiding van het perceel Stationsstraat 24-b geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan "Kom West", voor wat betreft dit onderdeel niet of gewijzigd vast te stellen.
6	H.J. Nel Havikstraat 1 3882 JE Putten	<p>De indiener van de zienswijze vraagt de medewerking van de gemeente voor de bouw van een bijgebouw bij zijn woning.</p> <p>De locatie waar adressant het bijgebouw wil bouwen, is in het geldend bestemmingsplan be-</p>	<p>Ontvankelijk: nee</p> <p>De zienswijze is als principeverzoek buiten de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Omdat de brief ten principale het beleid van het bestemmingsplan met betrekking tot de situering van bij-</p>

		<p>stemd voor "Tuinen" en in het ontwerpbestemmingsplan weliswaar voor "Wonen", maar buiten het gedeelte waarbinnen bijgebouwen gebouwd mogen worden.</p>	<p>gebouwen raakt, is besloten om dit verzoek ambtshalve te beoordelen.</p> <p>Hoewel de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen in vergelijking met het geldende bestemmingsplan wel wat verruimd zijn, is er ook in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen, dat bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijnen van aangrenzende woningen gebouwd mogen worden. Het aangevraagde bijgebouw komt in dit geval voor de voorgevel van de woning Buizerdstraat 2 te liggen. Dat het bijgebouw wellicht door beplanting aan het oog onttrokken wordt doet daaraan niet af.</p> <p>Alles overwegende is het gemeentebestuur van mening, dat het uit planologisch oogpunt in algemene zin ongewenst is om bijgebouwen voor de voorgevels van woningen te bouwen.</p> <p>Overigens kan het college van burgemeester en wethouders in gevallen waarin de algemene regel wellicht tekort schiet op grond van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 onder a2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toch een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan. Die gevallen staan omschreven in artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bouwen van een bijgebouw op een locatie waar dit volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is, valt hieronder.</p> <p>Samengevat geeft de ingebrachte zienswijze (principeverzoek) geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan</p>
--	--	---	--

			niet of gewijzigd vast te stellen.
--	--	--	------------------------------------