



gemeente
putten

Raadsvergadering 7 april 2011

Zaaknummer 209250

Agendapunt 14

Documentnummer



* 2 1 0 3 7 4 *

De raad der gemeente Putten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2011, nr. 209251;

overwegende, dat van 30 september tot 11 november 2010 voor eenieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Putten Centrum", vergezeld van een toelichting;

dat op het ontwerp van het bestemmingsplan zes zienswijzen zijn ontvangen;

dat een samenvatting van deze zienswijzen en de beoordeling daarvan zijn weergegeven in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage 1 "Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Putten Centrum", (nr. 209269);

dat naar aanleiding van de beoordelingen van de zienswijzen zowel de plankaart als de regels van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten moeten worden aangepast, conform de bij dit raadsbesluit gevoegde wijzigingskaart en bijlage 2 (Nota van aanpassingen van de regels van het ontwerpbestemmingsplan Putten Centrum, nr. 210772);

dat, nadat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage was gelegd, gebleken is dat de verbeelding en de regels nog een aantal onjuistheden bevat;

dat deze onjuistheden door middel van ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan moeten worden gecorrigeerd;

dat de noodzakelijke (ambtshalve) wijzigingen van de verbeelding en de regels eveneens zijn aangegeven op en in de bij dit raadsbesluit behorende wijzigingskaart en bijlage 2;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- I. ten aanzien van de ingediende zienswijzen een beslissing te nemen, zoals weergegeven in de bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage nummer 1 "Samenvatting en beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Putten Centrum", met inachtneming van de wijzigingen die voortvloeien uit de bij dit besluit gevoegde wijzigingskaart en bijlage 2;

- II. vast te stellen het bestemmingsplan "Putten Centrum", zoals dat is vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting, zulks overeenkomstig het ontwerp van het bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat:
- de wijzigingen worden aangebracht die voortvloeien uit de beoordeling van de ingediende zienswijzen zoals verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlagen;
 - de ambtshalve wijzigingen van de verbeelding en regels worden aangebracht zoals eveneens verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlagen;
- III voor het bestemmingsplangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Putten van 7 april 2011,

de griffier,



de voorzitter,



SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN PUTTEN CENTRUM

Nr.	Naam en adres	Samenvatting van de zienswijze	Beoordeling
1	Reclamant 1	De zienswijze heeft betrekking op het perceel Papiermakerstraat 19. Gevraagd wordt: - om het binnen het bestemmingsvlak "Kantoor"gelegen bouwvlak in zuidelijke richting te vergroten, als compensatie voor deze vergroting is het denkbaar dat het bouwvlak in westelijke richting, ter plaatse van de entree naar het achtergelegen parkeerterrein, wat verkleind wordt; - Voor een meer flexibel gebruik van het gebouw is het wenselijk het perceel wat breder te bestemmen, bij voorkeur voor wonen;	Ontvankelijk: ja Uit planologisch oogpunt is het een verbetering om de afstand van de bebouwing tot het naastgelegen perceel te vergroten. Ter tegemoetkoming aan de zienswijze zal het bouwvlak in zuidelijke richting worden verlegd, waarbij de bouw mogelijkheden in westelijke richting zullen worden ingeleverd. De bouw van appartementen op deze locatie is uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. De Papiermakerstraat leent zich, in tegenstelling tot het echte centrum en de ring van het dorp niet voor de bouw van appartementen. De ring is een verzamelnaam voor een aantal straten en wegen, dat het dorpscentrum omringt. Deze straten en wegen hebben gemeenschappelijk dat ze een overwegende verkeersfunctie hebben. Dit gedeelte van de Papiermakerstraat kenmerkt zich vooral door kleinschalige woonbebouwing. Wel is het op grond van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming "Kantoor" mogelijk om in het bestaande pand één woning onder te bren-

		- op de plankaart staat een maximum goot- en nokhoogte aangegeven van respectievelijk 6 m en 9 m. De werkelijke hoogte van het huidige gebouw is 10,3 m., gevraagd wordt om de plankaart op dit punt aan te passen; - de aanduiding "karakteristiek" is niet op de juiste weergegeven, aangenomen wordt dat het karakteristieke karakter alleen voor de hoofdmassa geldt en niet voor de aanbouw.	gen. Aan de voorschriften zal een bepaling worden toegevoegd die toegesneden is op de werkelijke goot- men nokhoogte, voor zover die afwijkt van de op de plankaart aangegeven maten. De situering van de aanduiding "karakteristiek" zal worden aangepast. Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de plaatsbepaling van het aanduidingsvlak "karakteristiek" gewijzigd vast te stellen.
2	Reclamant 2	Reclamanten zijn eigenaren van het perceel Voorthuizerstraat 4. Op dit perceel staat een woonhuis met bijgebouwen. De rest van het perceel is in gebruik als erf en tuin. In het geldende bestemmingsplan "Centrum 1990" is een bouwmogelijkheid aangegeven voor een extra woning op het onbebouwde gedeelte van dit perceel tussen de woningen nrs. 4 en 6. In het ontwerpbestemmingsplan "Putten Centrum" is deze bestemming "weggepoetst".	Ontvankelijk: ja De woningbouwbestemming is abusievelijk niet meer opgenomen is op de plankaart. Hieraan ligt geen concreet besluit ten of andere reden ten grondslag. Samengevat geeft de ingekomen zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

		Reclamant is het daar niet mee eens. Gevraagd wordt om deze woningbouwbestemming alsnog op te nemen bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.	
3.	Reclamant 3	De inhoud van de zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan de eerdere zienswijze, het bezwaar en beroep tegen de vrijstelling en het projectbesluit voor de bouw van 74 appartementswoningen aan de Brinkstraat-Koesteeg, ter vervanging van de nu aanwezige duplexwoningen. Ook hebben reclamanten een inspraakreactie ingediend naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Putten Centrum". Deze dienen hier als herhaald en ingelast worden te beschouwd.	Ontvankelijk: ja In het kader van de beoordeling van de door of namens reclamanten ingediende inspraakreactie, zienswijzen, bezwaar- en beroepschriften is al uitvoerig ingegaan op de bezwaren tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen nieuwbouwmogelijkheden aan de Brinkstraat/Koesteeg. Om niet in herhaling te vervallen wordt hiernaar verwezen en zijn deze stukken als een afzonderlijke bijlage bij deze beoordeling gevoegd. In onderstaande beoordeling wordt daarom in algemene termen aangegeven waarom de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven vervangende nieuwbouwmogelijkheden uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht worden. De Brinkstraat is in het rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK) aangewezen als een van de gebieden waar grotere ingrepen in het weefsel van Putten mogelijk en verantwoord worden geacht. De Inbreidingsnota is een vervolg op de SRBK en biedt een raamwerk voor de inpassing van inbreidingsplannen. Tevens is hierin een bebouwingssuggestie opgenomen. De uitgangspunten zijn daarna uitgewerkt in de Ruimtelijke verkenning stedenbouwkundig plan Putten

			Brinkstraat Koesteeg en in het voorontwerpbestemmingsplan "Brinkstraat-Koesteeg". Dat voorontwerpbestemmingsplan vormde de ruimtelijke onderbouwing van de eerder verleende vrijstelling van het bestemmingsplan voor de blokken A, B en C (artikel 19, lid 2 WRO) en het projectbesluit voor blok D. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Putten Centrum" volgt de ruimtelijke uitgangspunten. Het is juist dat de bebouwingssuggestie in de inbreidingsnota niet op de letter wordt gevolgd. Het is echter nooit de bedoeling geweest, en overigens ook juridisch niet mogelijk, dat een bebouwingssuggestie in een inbreidingsnota wordt afgedwongen en dat hier niet meer kan worden afgeweken. Dit blijkt overigens al uit de bewoordingen van de inbreidingsnota zelf, waarin wordt aangegeven dat ten aanzien van de herontwikkeling van deze locatie een afzonderlijk traject van ontwerp en besluitvorming wordt doorlopen. Expliciet wordt bovendien in de inbreidingsnota zelf aangegeven dat wellicht meer woningen extra worden gebouwd". De inbreidingsnota geeft aan dat "een aanzienlijke verdichting van de woonbebouwing in dit gebied niet op zijn plaats zou zijn". De inbreidingsnota vervolgt echter en legt de verdichting daarmee als volgt uit: "De heemtuin is hier een karakteristiek element, een welkome onderbreking in het gevelbeeld van de Brinkstraat. Het voorkomen van dergelijke onderbrekingen is een waardevolle eigenschap van de
--	--	--	--

		<u>Beperking zonlicht</u> Reclamanten zijn van mening, dat het bouwplan voor het aan de westzijde van de kruidentuin gelegen bouwblok (D) tot gevolg zal hebben, dat in het bijzonder gedurende de maanden oktober tot en met maart hun woning en tuin verstoken zullen blijven van zonlicht. De invloed van het bouwplan is vooral in die maanden fors, te fors voor wat in redelijkheid in het licht van de dorpse maat en schaal van aangrenzende bebouwing verwacht mag worden. <u>Beperking ontvangst radiostations</u> Reclamanten zullen door de hoogte van blok D niet langer gebruik kunnen maken van hun schotelantenne, waarop zij tientallen klassieke, Spaanse en Franse zenders ontvangen en die op andere wijze (kabelmaatschappijen e.d.) niet worden aangeboden.	Puttense woonbebouwing." De heemtuin blijft in het onderhavig project in stand. Er is dan ook geen sprake van een verdichting die volgens de inbreidingsnota niet gewenst zou zijn. Dit blijkt overigens ook uit de tekening zoals deze in de inbreidingsnota zelf is opgenomen. Beperking zonlicht In het kader van voorgaande procedures heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de schaduwwerking van de nieuwbouwplannen en dan in het bijzonder de blokken die aan de noord- en westzijde van de kruidentuin liggen. Gelet op de resultaten van deze bezonningsstudies kan worden geconcludeerd, dat er als gevolg van deze woonblokken weliswaar een toename van schaduwhinder plaatsvindt, maar dat deze toename niet substantieel van invloed is op het woongenot van reclamanten. Beperking radiostations Voor zover de plaatsing van de nieuwe woonblokken van invloed is op de plaatsingsmogelijkheden van een schotel en ontvangstmogelijkheden, staat dit los van het ontwerpbestemmingsplan. Overigens kan hierover nog worden opgemerkt, dat het bij voorbaat niet zeker is of de reclamanten de door hen gewenste programma's niet meer kunnen ontvangen, temeer nu dit niet is aangetoond met een deskundige onderbou-
--	--	---	---

		<u>Situering bergingen</u> Blok D (aan de westzijde van de kruidentuin) heeft voor iedere woning een berging die gelegen zijn aan het pad dat langs de woning van reclamanten loopt. De bergingen zijn onder andere ook toegankelijk via twee deuren aan genoemd pad. Adressanten zijn van mening, dat hierdoor de neiging zal ontstaan dat de bewoners hun auto's zo dicht mogelijk bij deze deuren zullen parkeren. <u>Inpassing van het bouwplan in de bebouwde omgeving</u> Reclamanten zijn van mening, dat de beoogde nieuwbouw niet past in de bestaande bebouwde omgeving. Zo wordt in de aan het eerdere projectbesluit ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing niet alleen verwezen naar het voor deze locatie ontwikkelde voorontwerpbestemmingsplan "Brinkstraat-Koesteeg", maar ook naar de Inbreidingsnota voor de bebouwde kom van Putten. De Inbreidingsnota ziet echter op een andere invulling van deze locatie als het stedenbouwkundige plan wat ten grondslag heeft gelegen aan het voorontwerpbestemmingsplan "Brinkstraat-Koesteeg".	wing. Situering bergingen Het ontwerpbestemmingsplan spreekt zich niet uit over de bouwkundige bereikbaarheid van de bergingen en de vermoedelijke wijze waarop bewoners hun auto's zullen gaan parkeren. Overigens is het gemeentebestuur van mening, dat de bereikbaarheid van de bergingen in combinatie met het parkeren van auto's niet van invloed is op de woonkwaliteit en het woongenot van de bewoners van het pand Van Haersma de Withstraat 21. Inpassing van het bouwplan in de bebouwde omgeving Het is een onjuiste aanname van de reclamanten dat de nieuwbouw aan de Brinkstraat alleen zou aansluiten bij de bestaande bebouwing. wanneer de nieuwe gebouwen even hoog zijn als de bestaande gebouwen. Dit is naar het oordeel van het gemeentebestuur niet zo. Er is sprake van woonbebouwing. De huidige stedenbouwkundige structuur met de heemtuin en het stratenpatroon worden gerespecteerd. De Brinkstraat grenst aan het centrum en ligt in die zin in een overgangsgebied c.q. een binnenring. In dit gebied zijn gebouwen van drie lagen met een kap als passend te beschouwen. Veel woningen, ook bestaande woningen om het project heen bestaan uit twee bouwlagen met een (forse) kap. Het onderhavig project bestaat uit gebouwen met één bouwlaag meer. Het is onjuist om enkel vanwege deze ene bouwlaag te concluderen
--	--	---	---

		dat het project niet passend is en niet aansluit op de bestaande bebouwing. Overigens gaat ook de inbreidingsnota al uit van drie bouwlagen. Los van het voorgaande is het gewenst om binnen bouwvlakken die aan de noord- en westzijde van de kruidentuin liggen, met inachtneming van de bouwplannen waarvoor bouwvergunning is verleend, door middel van hoogtescheidingslijnen aan te geven, dat aan de zijde van het woonperceel van de reclamanten de hoogte beperkt is tot twee bouwlagen. Ook zal de maximum goot- en nokhoogte conform het eerder vergunde bouwplan worden verlaagd. Beeldkwaliteit De welstandsoverwegingen zijn voor het ontwerpbestemmingsplan feitelijk niet relevant, omdat een ontwerpbestemmingsplan juridisch niet gekoppeld is aan een concreet bouwplan. In het kader van de eerdere vrijstellings- en projectbesluitprocedure heeft er al een uitvoerige welstandsbeoordeling plaatsgevonden. Overigens voldoet het door de Woningstichting Putten ontwikkelde bouwplan zowel aan de Welstandsnota als aan de specifieke beeldkwaliteitseisen die zijn ontwikkeld in het voorontwerpbestemmingsplan "Brinkstraat-Koesteeg". Een verwijzing naar een andere locatie (de locatie Stroud) gaat niet op. Het enkele feit, dat de bouwplannen aan de Brinkstraat hoger zijn dan de naastgelegen bebouwing,
		<u>Beeldkwaliteit</u> Als het om de welstandsbeoordeling gaat, constateren reclamanten dat de criteria die de welstandscommissie bij de beoordeling van het bouwplan heeft gehanteerd met elkaar in strijd zijn. Op grond van de welstandsnota geldt dat bij de beoordeling van een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur als uitgangspunt dient te worden genomen. Anderzijds zijn in het kader van het eerder genoemde voorontwerpbestemmingsplan "Brinkstraat-Koesteeg" beeldkwaliteitseisen ontwikkeld, op grond waarvan de bebouwing een eenheid moet vormen door in drie bouwlagen te bouwen.

	Deze beeldkwaliteitseisen leiden ertoe, dat de bestaande stedenbouwkundige structuur zondermeer in drie bouwlagen met kap wordt gewijzigd, wat volgens de heer en mevrouw Jaspers niet in overeenstemming is met de welstandsnota. Een draagkrachtige motivering waarom de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota ondergeschikt wordt gemaakt aan de in het voorontwerpbestemmingsplan "BrinkstraatKoesteeg" verbonden beeldkwaliteitseisen ontbreekt. Met betrekking tot het aansluiten op de maat en schaal van de omliggende bebouwing betwijfelt reclamant of aan dit bouwplan, wel een gemotiveerde beleidswijziging ten grondslag ligt. In een ander naar de mening van de reclamanten vergelijkbaar geval (stedenbouwkundige uitgangspunten locatie Stroud), is van gemeentezijde betoogd, dat het in maat en schaal aansluiten op de bestaande bebouwing als uitgangspunt heeft te gelden, omdat die omgeving hoofdzakelijk uit vrijstaande - en twee-onder-één-kap woningen bestaat. <u>Bouwverordening en parkeren</u> Reclamant menen voorts, dat het vergunde bouwplan niet kan voldoen aan de Bouwverordening als het gaat om de voor de bouwwerken te realiseren parkeervoorzieningen. Zij	waaronder de woning van de reclamant betekent niet dat dit stedenbouwkundige plan niet in deze omgeving zou passen. De Brinkstraat grenst aan het centrum en ligt in die zin in een overgangsgebied tussen het dorpscentrum en de woonwijken erom heen, c.q. een binnenring. Zoals ook in het kader van de eerdere vrijstelling van het bestemmingsplan is geconcludeerd, sluit het plan stedenbouwkundig gezien goed op dit gebied aan. Ook voor dit aspect werpt de zienswijze geen ander licht op de zaak. Bouwverordening en Parkeren In het kader van de eerdere vrijstellings- en projectbesluitprocedures heeft het gemeentebestuur gemotiveerd aangegeven dat het gehele voorgenomen project geen parkeerproblemen met zich meebrengt.
--	--	--

		wijzen erop, dat niet voldaan wordt aan de normen zoals die zijn ontwikkeld door CROW. Zo geldt bijvoorbeeld voor blok C dat de gemeente volstaat met 15 parkeerplaatsen op eigen terrein en voor het parkeren van bezoekers kan worden teruggevallen worden op de in het openbare gebied aanwezige parkeerplaatsen. Het hele gebied voorziet in 88 parkeerplaatsen op eigen terrein en 63 op openbaar terrein. Met 88 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt niet voldaan aan de normen van het CROW, mede in het licht van de recent ingestelde blauwe zones.	Volgens vaste jurisprudentie dient bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 74 appartementen ter vervanging van 44 duplexwoningen. Voor deze 44 (oude) woningen waren geen parkeervoorzieningen op eigen terrein aangelegd, de parkeerbehoefte werd in het geheel opgevangen door parkeerplaatsen op het openbaar terrein. In de plaats van de 44 woningen worden 74 woningen (appartementen) gebouwd. Voor deze appartementen worden 82 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Er is derhalve sprake van een toename van 30 woningen en 82 parkeerplaatsen op eigen terrein. Na realisering van de plannen bevinden zich bovendien in de openbare ruimte 47 parkeerplaatsen (nu 40). Het gemeentebestuur ziet niet in om welke reden toch onvoldoende zou worden voorzien in de parkeerbehoefte. Samengevat geeft de door reclamanten ingediende zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Wel zullen op de plankaart, met inachtneming van de eerder vergunde bouwplannen, door middel van hoogtescheidingslijnen aangegeven worden dat aan de zijde van het woonperceel van reclamanten de hoogte beperkt is tot twee bouwlagen. Ook zullen de maximum goot- en nokhoogtes van de blokken C en D
--	--	--	--

			worden verlaagd conform de eerder verleende bouwvergunningen voor deze woonblokken.
4.	Reclamant 4	De zienswijze heeft betrekking op pand Garderenseweg 6/6-a, waarin zich een apotheek bevindt, met daarboven woonruimte. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is één woning toegestaan. De bovenverdieping is onlangs opgedeeld in twee kleine wooneenheden, waarin meerdere personen zelfstandig kunnen wonen. Het is voor reclamant onduidelijk of de thans bestaande woonsituatie in de tweede bouwlaag in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan en wanneer dit niet past wordt gevraagd om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Als tweede wordt gevraagd om op het zuidelijke deel van het pand (thans één bouwlaag) te mogen voorzien van een tweede bouwlaag, met de bedoeling om daarin extra woonruimte te creëren.	Ontvankelijk: ja Volgens het geldende bestemmingsplan "Centrum 1990" is het perceel Garderenseweg 6/6-a bestemd voor "Detailhandelsdoeleinden", waaronder begrepen één bedrijfswoning. Voor zover er als gevolg van de verbouw van de bovenverdieping er twee afzonderlijke woningen zijn ontstaan, is dit in strijd met zowel het geldende als het ontwerpbestemmingsplan. Uit stedenbouwkundig oogpunt en ook gelet op de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan is het ongewenst om meer woningen toe te staan. De in de inleidende regels opgenomen begripsomschrijving van een woning is als volgt omschreven: "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht." Voor deze redactie is gekozen om te voorkomen dat veel personen in één woning of op een verdieping worden gehuisvest. Tijdens de hoorzitting is afgesproken om de bestemming van het zuidelijk deel van zijn pand te betrekken bij de invulling van de locatie Da Costaschool.

			Samengevat geeft de zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
5.	Reclamant 5	Reclamant heeft naar aanleiding van het antwoord van het college van burgemeester en wethouders op zijn eerdere inspraakreactie nog een zienswijze gestuurd. Voor zover voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan van belang gaat het om de volgende zaken: <u>Groen</u> Reclamant pleit ervoor om meer gebieden met groen te bestemmen. <u>Multifunctioneel plein</u> Door het niet doorgaan van het multifunctioneel is het een gemiste kans om goede stedenbouwkundige randvoorwaarden te scheppen voor een mooi plein. <u>Stegen en paden</u> Reclamant pleit er nogmaals voor om stegen en paden voor verkeersdoeleinden te bestemmen. Hij is van mening, dat het bestemmen daarvan van belang is voor de dorpsstructuur.	Ontvankelijk: ja Groen Het is mogelijk om binnen bijna alle bestemmingen groenvoorzieningen te realiseren. Het toevoegen van een "groene" karakteristiek aan het centrum is hierdoor goed uitvoerbaar. Multifunctioneel plein Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor de bouw van een multifunctioneel centrum in Putten. Stegen en paden Alhoewel de stegen en paden onderdeel uitmaken van de dorpsstructuur zijn ze niet allemaal van belang voor de goede ontsluiting van voetverkeer. Vaak zijn er op korte afstand goede alternatieven voorhanden. De niet structurele paden en paden waarvan het eigendom, het beheer, en

		<u>Inleveren groen</u> Reclamant vindt dat er zo goed als geen groen is ingetekend bij, bedrijven, kantoren en maatschappelijke functies.	onderhoud niet in bij de gemeente liggen zijn in het algemeen niet van dusdanig groot belang dat deze een permanente verkeersbestemming dienen te krijgen. Naar aanleiding van de zienswijze is nog een keer gekeken of er toch nog paden en stegen zijn die in aanmerking komen om voor "Verkeer - verblijfsgebied" te bestemmen. Besloten is om een tweetal paden alsnog op te nemen binnen de verkeersbestemming omdat deze wel een wezenlijk onderdeel uitmaken van de dorpsstructuur en van belang zijn voor de ontsluiting van het dorp. Deze twee paden zijn op de ontwerpwijzigingskaart vermeld. Uitgangspunt blijft, dat niet structurele paden binnen de aanliggende bestemmingen worden gebracht. Inleveren groen Zoals eerder aangegeven is het binnen bijna alle bestemmingen mogelijk om groenvoorzieningen te realiseren. Dus ook bij de bedrijven, kantoren, detailhandel en centrumvoorzieningen. De voorterreinen bij bovengenoemde functies verschillen in zoverre van de voorterreinen bij woningen dat deze voorterreinen in veel gevallen gebruikt worden ten dienste van de bestemming. Te denken valt aan parkeren en het plaatsen van een uitstalling. Ook is het in veel gevallen zo dat de voorterreinen van bovengenoemde functies zo zijn ingericht dat ze onderdeel uitmaken van de algemene openbare ruimte van het dorp terwijl een tuin of groen vaak een meer "gesloten" of privé inrichting kent. Er is voor gekozen binnen deze functies enige flexibiliteit toe te kennen om de bedrijfsvoering zo goed mogelijk uit te
--	--	---	--

		<u>Bestemming schuur aan de Papiermakerstraat 3</u> De bestemming "Wonen" van een op het perceel Papiermakerstraat 3 staande schuur biedt mogelijkheden voor allerlei vergunningvrije aanbouwen, dakkapellen e.d.. <u>Wet algemene bepalingen omgevingsrecht</u> De voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan spelen onvoldoende in op het in werking treden van de Wabo. <u>Toename woningen</u> Reclamant vraagt zich hoe de toename van het aantal woningen in met name de wijzingslocaties zich verhoudt tot de Inbreidingsnota en het handhaven van het dorpse karakter van Putten.	kunnen voeren. De zienswijze geeft geen aanleiding om op het ingenomen standpunt naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie terug te komen. Bestemming schuur aan de Papiermakerstraat 3 In het kader van de eerdere inspraakreactie van betrokkene is aangegeven, dat het betreffende pand ook in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming heeft. De zienswijze geeft geen aanleiding om deze bestemming te schrappen. Hierbij kan worden aangetekend, dat het schrappen van de woonbestemming aanmerkelijke financiële consequenties voor de gemeente kan hebben. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Als gevolg van het van kracht worden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zullen waar nodig de regels hiermee in overeenstemming worden gebracht. Toename aantal woningen Naar aanleiding van het gemeentebestuur is er geen discrepantie tussen de Inbreidingsnota en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De huidige stedenbouwkundige structuren worden gerespecteerd. Zowel in het rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK) als in de Inbreidingsnota zijn overigens gebieden aangewezen waar grotere ingrepen in het weefsel van Putten mogelijk en verantwoord worden geacht. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Putten Centrum"
--	--	---	---

		<u>Hoogte bebouwing</u> Volgens reclamant geldt er in Putten een norm van maximaal twee bouwlagen met kap. Waarom wordt hier niet de hand aan gehouden. <u>Wijzigingsgebied 4</u> In het midden van de Achterstraat en zeker aan de zuidzijde zijn woningen mogelijk. Waarom zijn deze in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt? <u>Differentiatie bestemmingen Centrumdoeleinden</u> De in het ontwerpbestemmingsplan aangebrachte bestemmingsdifferentiatie is belemmerend voor ondernemers.	volgt de ruimtelijke uitgangspunten. Hoogte bebouwing In de gemeente geldt geen algemene norm van twee bouwlagen met kap. Wijzigingsgebied 4 Gelet op de kwalitatieve woningbouwtaakstelling van de gemeente is er voor gekozen om op de locatie van de voormalige autoshowroom van garage Van Rossem voor zakelijke dienstverlening (wijzigingsbevoegdheid) te bestemmen. Differentiatie bestemmingen Centrumdoeleinden De in het bestemmingsplan opgenomen differentiatie binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" en "Gemengd" houdt verband met het gemaakte onderscheid tussen het kernwinkelgebied en het secundaire winkelgebied en het horecatoelatingsbeleid. Dit weer vloeit voort uit de Centrumvisie. Samengevat geeft de zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Wel is naar aanleiding van de zienswijze nog eens nagegaan of er toch nog structurele paden en stegen zijn die voor "Verkeer - verblijfsgebied" kunnen worden bestemd. De resultaten hiervan staan op de bij het ontwerpraadsbesluit behorende
--	--	---	--

			wijzigingskaart staan vermeld.
6	Bouwbedrijf J. Timmer BV Stenenkamerseweg 21 3882 NE PUTTEN	Gevraagd wordt om ten behoeve van het perceel Engweg 71 de plankaart zodanig aan te passen, dat de bestemming "Wonen" tussen de nieuw te bouwen woningen en het woonhuis nr. 71 enkele meters dichterbij de weg komt te liggen.	Ontvankelijk: ja Uit stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar om het ontwerpbestemmingsplan conform de wens van verzoeker aan te passen.

Nota van aanpassingen van de regels van het ontwerp bestemmingsplan Putten Centrum

Algemeen

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 17 (algemene bouwregels)

17.1 Bestaande afmetingen en afstanden

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels gegeven regels ten aanzien van de

- goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte;
- inhoud
- afstanden,

zijn de bestaande maten, dan wel afstanden eveneens toegestaan.

Definitie aan- en uitbouw en bijgebouw toevoegen.

aan- of uitbouw

een gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat;

bijgebouw

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd;

Definitie horeca b aanvullen

toegevoegd: ", 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."

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels wijzigen in: *Algemene afwijkingsregels*

Pagina 10

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels wijzigen in: *Afwijken van de gebruiksregels*

3.4.1 Ontheffing ander soort bedrijf wijzigen in: *Ander soort bedrijf*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 enz.*

3.4.2 procedure bij ontheffing: verwijderen

Pagina 12

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels wijzigen in: *Afwijken van de gebruiksregels*

4.4.1 Ontheffing wonen op de verdieping wijzigen in: *Wonen op de verdieping*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 enz.*

Noot 3 vervangen door Noot 7

4.4.2 ontheffing kantoren wijzigen in: *Kantoren*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 enz.*

4.4.3 ontheffing horeca wijzigen in: *Horeca*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 enz*

4.4.4 ontheffing detailhandel wijzigen in: *Detailhandel*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 enz*

Pagina 13

4.4.5 procedure bij ontheffing: verwijderen

Pagina 15

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels wijzigen in: *Afwijken van de gebruiksregels*

5.4.1 Ontheffing wonen op de verdieping wijzigen in: *Wonen op de verdieping*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 enz.*

voetnoot 3 vervangen door noot 6

5.4.2 ontheffing kantoren wijzigen in: *Kantoren*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 enz.*

5.4.3 ontheffing horeca wijzigen in: *Horeca*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 enz*

5.4.4 ontheffing detailhandel wijzigen in: *Detailhandel*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 enz*

Pagina 16

5.4.5 procedure bij ontheffing: verwijderen

Pagina 17

6.1 onder e bij een en ander behorende voorzieningen wijzigen in: *bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.*

Pagina 18

6.4 ontheffing van de gebruiksregels wijzigen in: *Afwijken van de gebruiksregels*

6.4.1 ontheffing detailhandel ... wijzigen in: *Detailhandel boven de eerste bouwlaag*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.1 enz*

6.4.1 lid 9.1 wijzigen in *lid 6.1*

6.4.2 procedure bij ontheffing: verwijderen

Pagina 20

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels wijzigen in: *Afwijken van de gebruiksregels*

7.4.1 Ontheffing wonen op de verdieping wijzigen in: *Wonen op de verdieping*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 7.1 enz.*

noot 2 vervangen door *noot 5*

7.4.2 ontheffing kantoren wijzigen in: *Kantoren*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 7.1 enz.*

Pagina 21

7.4.3 ontheffing horeca wijzigen in: *Horeca*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 7.1 enz*

7.4.4 ontheffing detailhandel wijzigen in: *Detailhandel*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 7.1 enz*

7.4.5 procedure bij ontheffing: verwijderen

Pagina 24

9.4 ontheffing van de gebruiksregels wijzigen in: *Afwijken van de gebruiksregels*

9.4.1 ontheffing horeca ... wijzigen in: *Horeca boven eerste bouwlaag*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 9.1 enz*

9.4.2 procedure bij ontheffing: verwijderen

Pagina 28

12.3 ontheffing van de bouwregels wijzigen in: *Afwijken van de bouwregels*

12.3.1 ontheffing erkers en ingangspartijen ... wijzigen in: *Erkers en ingangspartijen*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 12.2 enz*

Pagina 29

12.3.2 ontheffing overkappingen wijzigen in: *Overkappingen*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 12.2 enz*

Pagina 32

Toegevoegd: maatschappelijke voorzieningen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk",

Pagina 33

k. ...bouwvergunningplichtige... verwijderen

15.3 ontheffing van de bouwregels wijzigen in: *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 15.2.2 enz*

15.5 ontheffing van de gebruiksregels... wijzigen in: *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders t/m ontheffing te verlenen van het wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 15.1 enz*

Artikel 17 Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, is in ieder geval ook het gebruik van, wijzigen in: *Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik van:*

Pagina 37

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels wijzigen in: *Algemene afwijkingsregels*

18.1 Ontheffingen wijzigen in: *Afwijken*

Burgemeester en wethouders t/m het plan wijzigen in: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het plan:*

Pagina 43

21.1 Overgangsrecht: *aanpassen aan de tekst van het Bro, artikel 3.2.1.*

Kleine redactionele aanpassingen.



- 1 bouwvlak en maatvoering gewijzigd
- 2 bouwaanduiding (gs) toegevoegd
- 3 bouwaanduiding (ka) gewijzigd en bouwvlak aangepast
- 4 bestemmingsgrens en bouwvlak gewijzigd
- 5 bestemming V-VB toegevoegd
- 6 aanduiding (w) toegevoegd
- 7 aanduiding (h=b) verwijderd
- 8 bouwvlak toegevoegd met maatvoering
- 9 erfaanduiding, Tuin en Woonbestemming gewijzigd
- 10 plangrens aangepast
- 11 bouwvlak aanpassing
- 12 Tuin toegevoegd
- 13 aanduiding (m) toegevoegd
- 14 bouwaanduidingen conform rest plan
- 15 bouwvlak V-VB weggehaald
- 16 bouwvlak toegevoegd bij maatvoering
- 17 grens Wonen en Tuin aangepast
- 18 letter T geroteerd
- 19 bestemming W en T gewijzigd