

Veegplan stedelijk gebied



**gemeente
putten**

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Veegplan stedelijk gebied

ONTWERP

Inhoud

Toelichting
Regels en bijlagen
Verbeelding

26 september 2013
Projectnummer 193.00.02.70.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	10
1.3	Geldend bestemmingsplan	11
1.4	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	13
2.1	Beschrijving locaties	13
2.1.1	Kom Noord	13
2.1.2	Kom Zuidoost	15
2.1.3	Kom Zuid	22
2.1.4	Kom West	25
2.1.5	Putten Centrum	26
2.1.6	Bedrijventerrein Hoge Eng	30
2.2	Beleidskader	32
2.2.1	Nationaal beleid	32
2.2.2	Provinciaal en regionaal	33
2.2.3	Gemeente	34
2.2.4	Actualisering inbreidingsnota	35
3	Uitvoerbaarheid	37
4	Juridische planopzet	39
5	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid	43
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Inleiding



1.1

Aanleiding

Met de vaststelling van de bestemmingsplannen 'Kom West' en 'Bedrijventerrein Hoge Eng' is de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Putten grotendeels afgerond.

Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:

- Kom Noord
- Kom Zuidoost (m.u.v. Sprielderweg Zuid)
- Kom Zuid
- Kom West
- Bedrijventerrein Hoge Eng en
- Putten Centrum

De laatste drie bestemmingsplannen voldoen tevens aan de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening en de voorgeschreven 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen' (SVBP2008). Deze bestemmingsplannen zijn behalve op de gemeentelijke website ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. De bestemmingsplannen 'Kom Noord', 'Kom Zuidoost' en 'Kom Zuid' zijn wel geactualiseerd, maar voldoen nog niet aan de nieuwe standaarden.

Nu de bestemmingsplannen voor de kom herzien zijn, is het onderhavig veegplan opgesteld om:

- een aantal onvolkomenheden in de nieuwe komplannen te herstellen;
- een aantal projecten die nog met een vrijstelling of projectprocedure waren gerealiseerd in een bestemmingsplan vast te leggen;
- het plangebied van Sprielderhout (Sprielderweg Zuid) van een actuele bestemmingsplanregeling te voorzien.

Het bovenstaande wordt gezamenlijk geregeld in een 'veegplan'. Door de verschillende ontwikkelingen en wijzigingen in één bestemmingsplan op te nemen, hoeft slechts eenmaal de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.2

Plangebied

Het plangebied bestaat uit ruim 15 verschillende locaties. Hierna wordt een overzicht gegeven welke locaties in welke gebieden gelegen zijn:

Kom Noord

- Postweg 25-27
- Postweg 25/Lariksstraat (26)
- Korenlaan 10
- Zorgwonen hoek Korenlaan - Harderwijkerstraat

Kom Zuidoost

- Gardenseweg 33-35
- Da Costastraat 8
- Da Costastraat 8-a/Van Damhof 5
- Da Costatraat 10
- Sprielderweg 39-41
- Sprielderhout en Voorthuizerstraat 67
- Peppelerweg 53

Kom Zuid

- Nieuwbouw De Schauw
- Nijkerkerstraat 25
- Nijkerkerstraat 21/Enghuusweg 6
- Engweg 6-8
- Nijkerkerstraat 3
- Veiligheidszone Bevi Van Geenstraat 105
- Kerkstraat 20/Ambachtsstraat

Kom West

- Stationsstraat 28

Putten Centrum

- Kelnarijstraat 16-18
- Papiermakerstraat 15-15a
- Dorpsstraat 75-77/Klaas Bosstraat 2-30
- Kerkstraat 63
- Molenstraat 21 en Achterstraat 10 en 12

Hoge Eng

- Hoge Eng west 20-20a
- Hoge Eng west 34-36 en Hoge Eng Oost 7
- Hoge Eng oost 40-42
- Woonwagencentrum

1.3

Geldend bestemmingsplan

Momenteel zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend:

- Bestemmingsplan Kom Noord (vastgesteld 27-11-2007).
- Bestemmingsplan Kom Zuidoost (vastgesteld op 28-10-2008).
- Bestemmingsplan Kom Zuid (vastgesteld 16-07-2009).
- Bestemmingsplan Kom West (vastgesteld 12-01-2012).
- Bestemmingsplan Putten Centrum (vastgesteld 07-04-2011).
- Bestemmingsplan Hoge Eng (vastgesteld 12-01-2012).

Het onderhavig bestemmingsplan vervangt deze plannen voor de in het plangebied gelegen locaties.

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de ontwikkelingen per locatie beschreven en tevens het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de diverse overheden kort aangegeven. Hoofdstuk 3 geeft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid, kabels en leidingen worden gesteld. In hoofdstuk 4 wordt een uitleg gegeven hoe het plan juridisch in elkaar steekt. De overige aspecten die in een bestemmingsplan toelichting thuishoren: economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid, komen in het hoofdstuk 5 aan bod.

Planbeschrijving

2

In dit hoofdstuk wordt per locatie de huidige situatie en ontwikkelingen beschreven. Vervolgens is beschreven hoe de ontwikkeling is vertaald in het bestemmingsplan.

2.1

Beschrijving locaties

2.1.1

Kom Noord

Postweg 25-27

Ten behoeve van dit perceel staat op de verbeelding voor de woning met huisnummer 25 de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' aangegeven. Dit betreft een reguliere woning. Aan de zijde van de Lariksstraat bevindt zich een bedrijfsruimte ten behoeve van de eerder op dit perceel gevestigde "rijdende winkel".

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestaande woonhuis met erf en tuin aan de Postweg 25 krijgt de bestemming "Wonen". De regeling bedrijf aan huis wordt van toepassing verklaard voor het gebied dat nu de bedrijfsbestemming heeft.



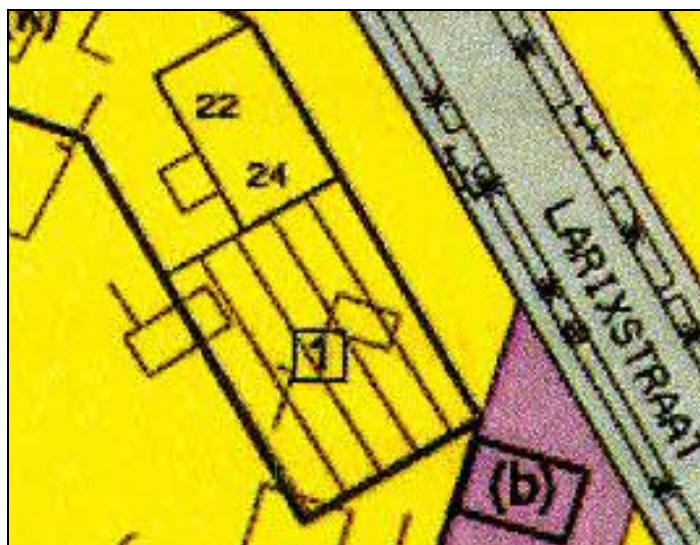
Uitsnede plankaart Postweg 21-27 en Lariksstraat 26

Postweg 25 / Lariksstraat (26)

Naar aanleiding van een door een aantal bewoners van de Lariksstraat tegen het bestemmingsplan 'Kom Noord' ingediend beroepschrift heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2008 goedkeuring onthouden aan de in dit bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de bouw van een woning achter het perceel Postweg 23 (een onbebouwd perceel aan de zijde van de Lariksstraat). Dit betekent, dat de bestemming 'Tuinen' van het vorige bestemmingsplan 'de Kom' op dit perceelsgedeelte nog van kracht is.

De bestemming van dit terreintje is de afgelopen jaren - ook al voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Noord' - regelmatig onderwerp van discussie geweest zowel in het college als in de raad.

De Raad van State is van mening dat de bouw van een woning op deze locatie vanuit planologisch oogpunt niet wenselijk is. Om dit perceel toch van een actuele regeling te voorzien die overeenkomt met de uitspraak van Raad van State wordt de woonbestemming opgenomen maar maakt het terrein geen onderdeel van een bouwvlak en vervalt de aanduiding voor het toevoegen van een woning zoals opgenomen was in het bestemmingsplan Kom Noord.



Uitsnede plankaart Postweg 23 achterterrein aan de Larixstraat

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De aanduiding 1 binnen de woonbestemming wordt verwijderd. Het vlak met de arcering vervalt.

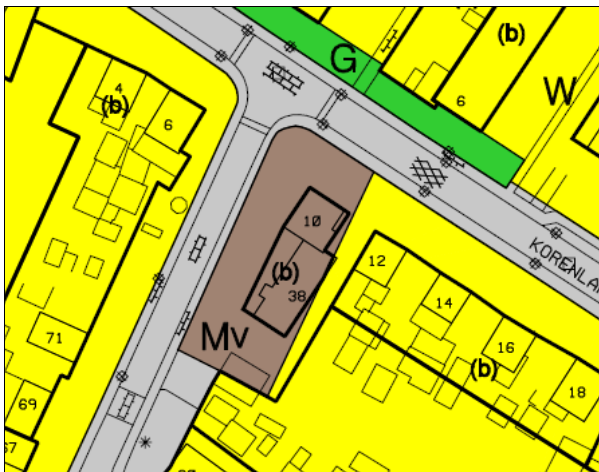
Korenlaan 10

Het perceel Korenlaan 10 is bestemd voor 'Maatschappelijke doeleinden', met de nadere bestemming 'verenigingsgebouw'. Bestemmingsplanmatig wordt het woonhuis aangemerkt als een beheerderswoning.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op het perceel Korenlaan 10 staan een woning en een 'verenigingsgebouwtje' van de Hervormde Gemeente. De accommodatie werd tot voor kort gebruikt als kantoor door de Hervormde Gereformeerde Jeugd Bond.

Uit planologisch oogpunt is een functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar wonen aanvaardbaar. In oktober 2012 hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend om de voormalige beheerderswoning als een reguliere woning te mogen gebruiken. Met dit veegplan krijgt de Korenlaan 10 een woonbestemming.



Uitsnede plankaart Korenlaan 10

Zorgwonen hoek Korenlaan - Harderwijkstraat

De woningstichting heeft samen met Stichting Puttensteyn een bouwplan ontwikkeld voor een wooncomplex met 12 appartementen voor jongeren in een beschermde zelfstandige woonvorm. Ten behoeve van dit appartementencomplex is in 2007 een artikel 19, lid 2 WRO procedure gevoerd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Om het perceel van een actuele bestemmingsplanregeling te voorzien, wordt in dit veegplan een bestemming 'Maatschappelijk' met een nadere aanduiding 'zorgwonen' opgenomen.

2.1.2

Kom Zuidoost

Uitbreiding praktijk voor fysiotherapie Garderenseweg 33-35.

De laatste uitbreiding (2010) van de aan de Garderenseweg 33-35 gelegen praktijk voor fysiotherapie (Van de Kamp en Lolkema) is planologisch geregeld door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO (oud).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

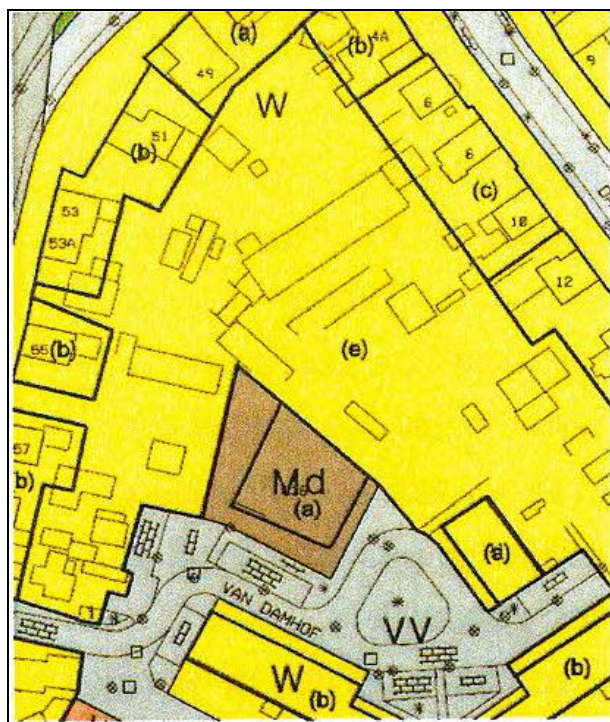
Om dit perceel van een actuele bestemmingsregeling te voorzien, wordt het meegenomen in dit veegplan.

Da Costastraat 8

Op dit perceel was eerder een aannemersbedrijf gevestigd. Nadat dit aannemersbedrijf zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd had, heeft omstreeks 2005 een bedrijf dat gespecialiseerd is in het beheer en onderhoud van drinkwaterinstallaties zich hier gevestigd.

In het bestemmingsplan 'De Kom' was het perceel Da Costastraat 8 bestemd voor 'Eengezinshuizen', 'Erven' en 'Handel en bedrijf' (met de nadere bestemming 'aannemingsbedrijven') en 'Bedrijfserven'. De bedrijvenbestemming had betrekking op het achterste gedeelte van het perceel en beslaat een oppervlakte van circa 300 m², waarvan 90% mag worden bebouwd. Haaks daarop lag de bestemming 'Bedrijfserven'. Binnen dat vlak staat ook nog een reguliere noodwoning (Da Costastraat 8-a). In het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Zuidoost' is het hele perceel voor 'Wonen' bestemd.

Bij de inventarisatie is ervan uitgegaan, dat de bedrijfsactiviteiten waren beëindigd. Gelet op de ligging van dit bedrijfsperceel, aan alle kanten omsloten door woonpercelen en de dierenartsenpraktijk aan de Van Damstraat 5, is toen voor een volledige woonbestemming gekozen, waarbij de bestaande (bedrijfs)bebouwing onder het overgangsrecht werd gebracht. De bedrijfsactiviteiten werden aangemerkt als een bedrijf aan huis. Aquative heeft echter het hele terrein dat eerder voor 'Handel en bedrijf' bestemd was in gebruik. Er is geen sprake van een bedrijf aan huis. Ook de (niet bestemde) noodwoning is nog steeds bewoond.



Uitsnede plankaart ter hoogte van Da Costastraat 8

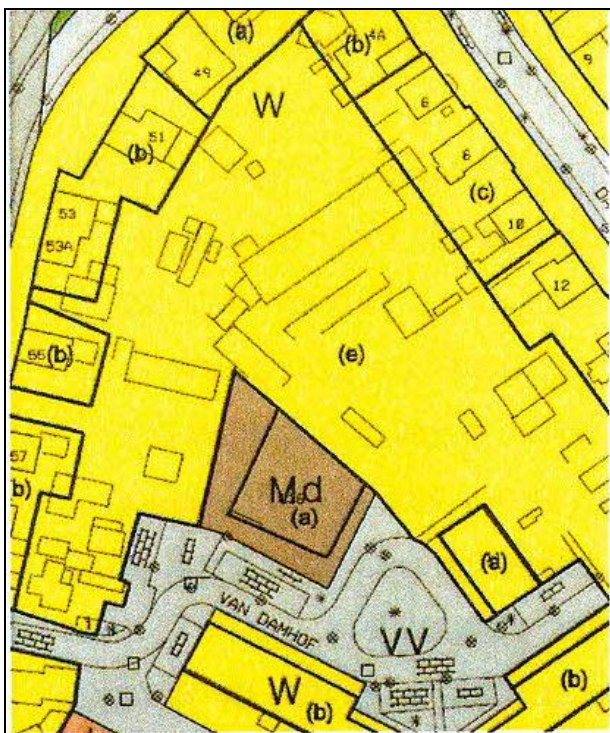
Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het voorliggend bestemmingsplan zal de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het voorgenoemde perceel worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. De op dit perceel staande noodwoning (nr. 8-a) zal worden ingepast als kleine woning.

Da Costastraat 8-a/Van Damhof 5

In 2011 heeft de eigenaar een principeverzoek ingediend om aan de Van Damhof naast de dierenartsenpraktijk op een veldje dat tot voor kort als paardenbak/longeerruimte werd gebruikt één of twee seniorenwoningen te mogen bouwen en dit eventueel mee te nemen bij de eerstvolgende herziening van de komplannen.

In het bestemmingsplan 'Kom Zuidoost' is het terreintje bestemd voor 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Woondoeleinden' (erven, tuinen). De bouw van één of twee woningen behoort op grond van het geldende bestemmingsplan niet tot de mogelijkheden. In zijn algemeenheid wordt een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot het scheppen van extra woningbouw mogelijkheden op particuliere percelen in de kom. Deze terughoudendheid wordt enerzijds ingegeven door de teruggelopen woningbouwaantallen (KWP-3) voor de gemeente. Anderzijds vindt de gemeente de aanwezigheid van voldoende open plekken en terreinen van belang voor de sfeer en de karakteristiek van het dorp.



Uitsnede plankaart ter hoogte van Da Costastraat 8a Van Damhof 5

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het voorstel is om ter vervanging van de noodwoning Da Costastraat 8 - 8-a, de haaks achter het perceel staande loods en de aan de Van Damhof 5 gevestigde dierenartsenpraktijk een wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding aan te geven op grond waarvan ter vervanging van deze bebouwing een blokje van maximaal drie (senioren)woningen mag worden gebouwd. Dit omdat de plannen van de aanvrager nog onvoldoende concreet zijn en de praktijkruimte nog steeds in gebruik is.

Aan de bouw van de drie woningen kan onder de volgende voorwaarden worden meegewerkt:

- de woningbouw dient te passen binnen de regionaal vastgelegde kwalitatieve woningbouwtaakstelling;
- er moet rekening worden gehouden met de in de 'Parkeernota Centrum Putten' zoals deze geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan opgenomen parkeernormen;
- er moet worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- er moet worden voldaan aan de regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit;
- voorafgaand aan de wijziging zal uit onderzoek moeten zijn gebleken dat tegen de wijziging vanuit archeologisch of uit milieu-hygiënisch oogpunt geen bezwaar bestaat;
- er dient een watertoets te zijn uitgevoerd;
- het aantal woningen mag niet meer dan drie bedragen;
- het aantal bouwlagen mag niet meer dan twee bedragen, waarvan de tweede bouwlaag moet worden uitgevoerd als kap.

Da Costastraat 10

Dit perceel betreft een woonhuis met garage en twee wooneenheden en een bedrijfsgebouw van circa 85 m². De oppervlakte van dit perceel beslaat 765 m² grond. De activiteiten in het 'bedrijfsgebouw' kunnen worden aangemerkt als een bedrijf aan huis. Huisje 10-1 bestaat uit een entree, keukentje, douche, kamer en twee slaapkamertjes. Huisje 10-B heeft een keukentje, een kamer, twee slaapkamertjes, douche en een wc. Volgens het perceelsdossier is in 2003 vastgesteld, dat (het gebruik van) de twee woonverblijven onder het overgangsrecht van het toen geldende bestemmingsplan 'de Kom' viel(en). In vervolg hierop vallen de twee wooneenheden nu ook onder het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Zuidoost'. De begripsomschrijving 'bestaand' is op beide panden en het gebruik daarvan van toepassing.

Hoofregel is dat bestaand gebruik van grond of een bouwwerk, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief dient te worden bestemd, dat wil zeggen het bestemmingsplan dient expliciet in dat gebruik te voorzien. Daarop geldt als uitzondering dat indien voldoende aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, een dergelijke positieve bestemming niet nodig is. Dan mag volgens het overgangsrecht, dat een vast

onderdeel van een bestemmingsplan is, dit bestaande gebruik zolang worden voortgezet ook als dit gebruik strijdig is met de bestemming die rust op de/het betreffende grond/bouwwerk. De tweede uitzondering geldt voor bestaand gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Dat gebruik kan van het overgangsrecht worden uitgesloten via de in de rechtspraak gesanctioneerde zogenaamde Etten-Leur clause. Deze clause houdt in dat in het nieuwe bestemmingsplan expliciet is bepaald dat het gebruik dat strijdig was met het voorgaande bestemmingsplan van het overgangsrecht wordt uitgesloten. Echter waar illegaal gebruik niet meer kan worden beëindigd, dient het nieuwe bestemmingsplan zich aan deze realiteit aan te passen.

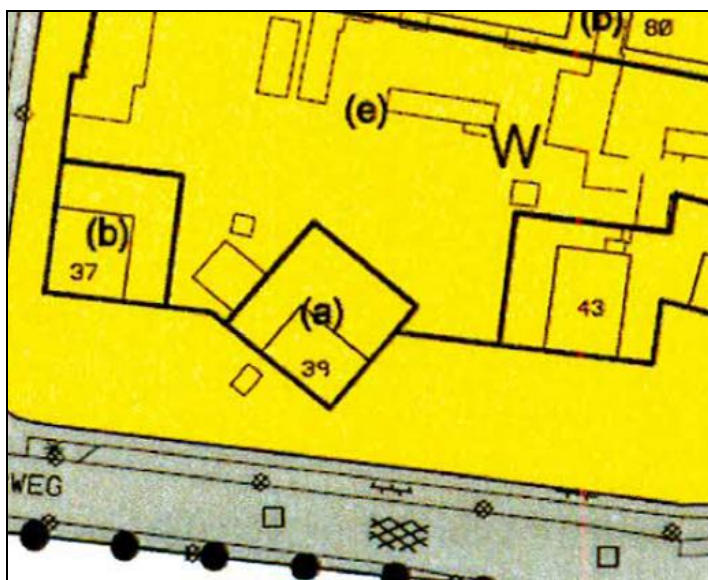
In het bestemmingsplan 'Kom Zuidoost' zijn dit soort panden als 'kleine woning' aangeduid.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gelet op het feit, dat de twee wooneenheden ook al onder het overgangsrecht van de beide vorige bestemmingsplannen vielen en er geen zich op is, dat dit gebruik zal worden beëindigd tijdens de planperiode van Kom Zuidoost, worden deze woningen alsnog als kleine woning bestemd.

Sprielderweg 39-41

In het bestemmingsplan 'Kom Zuid' is de bestaande situatie op dit perceel vastgelegd. Dit wijkt af van de wijze van bestemmen in het vorige bestemmingsplan 'de Kom'. Dat bestemmingsplan bood namelijk, nadat de bestaande woning die midden op het terrein staat wordt afgebroken, ruimte om twee vrijstaande woningen terug te bouwen. Deze extra woningbouwbestemming is bij de vaststelling van dit bestemmingsplan niet meer opgenomen op de verbeelding.



Uitsnede plankaart ter hoogte van Sprielderweg 39-41

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De geldende bouwmogelijkheden uit het voormalige Komplan worden hersteld. Daarom wordt in dit bestemmingsplan voor het perceel een extra woning mogelijk op het voorgenoemde perceel.

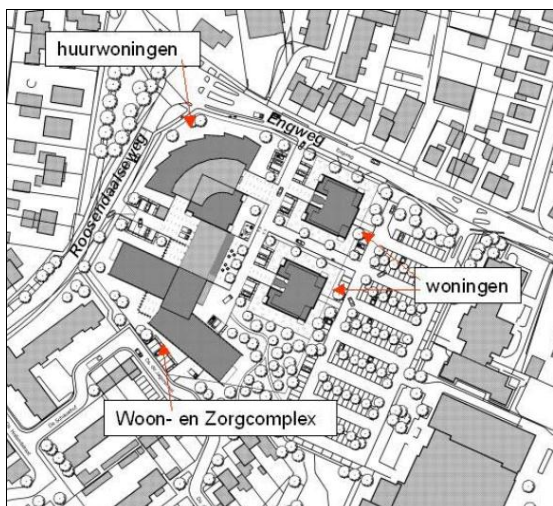
Sprielderhout en Voorthuizerstraat 67

Voor het in wijkje Sprielderhout (ten zuiden van de Sprielderweg) en de bedrijfslocatie van Sligro (Voorthuizerstraat 67) vigeert het bestemmingsplan 'Sprielderweg Zuid'. Omdat de woningbouw in dit plan nog in ontwikkeling was, is dit plangebied (gelet op de specifieke bestemmingsregeling en het beeldkwaliteitplan die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Sprielderweg Zuid') niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Kom Zuidoost'. Het bestemmingsplan 'Sprielderweg Zuid' is omstreeks 2 maart 2004 onherroepelijk geworden en dient daarom voor 2 maart 2014 herzien te worden en wordt daarom meegenomen in dit veegplan. De bestemming van het levensmiddelen-distributiecentrum van Sligro verdient speciale aandacht. Als gevolg van de overname van Prismafood door Sligro is een deel van de voormalige kantoren van Prismafood niet meer in gebruik bij het distributiecentrum, maar worden deze verhuurd aan partijen die geen functionele relatie met het bedrijf hebben. De huidige bestemming voorziet hier niet in. Het geldend bestemmingsplan 'Sprielderweg Zuid' biedt tevens de mogelijkheid om aan de Voorthuizerstraat een nieuw bedrijfskantoor te bouwen, op het voormalige perceel Voorthuizerstraat 67.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het perceel worden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bos', 'Groen' en 'Wonen' opgenomen conform het geldende bestemmingsplan, waarbij in de bosbestemming een aanduiding voor een geluidswal is opgenomen. De kantoren die eerder bij het bedrijf hoorden, krijgen een zelfstandige kantoorbestemming, evenals het bestemmingsvlak voor het bedrijfskantoor aan de Voorthuizerstraat.

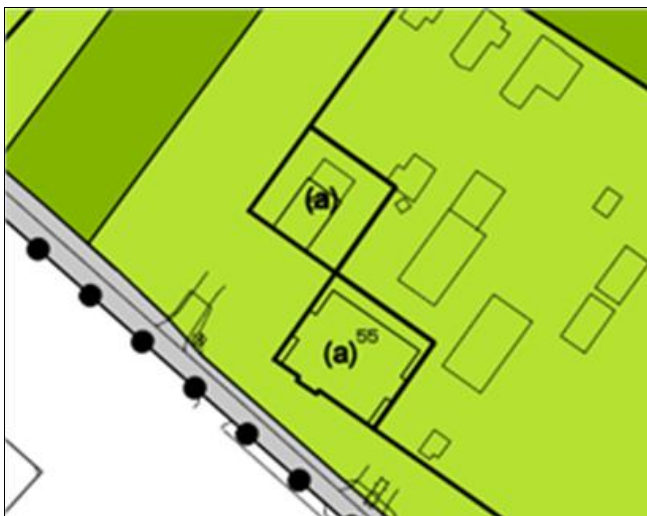
In principe is het bestaande aantal woningen dat binnen een bouwvlak aanwezig is toegestaan. Binnen de bouwvlakken waar het maximum aantal woningen volgens het eerdere bestemmingsplan nog niet gerealiseerd was, is het maximum aantal toegestane woningen (wooneenheden) aangegeven.



Stedenbouwkundig plan de Schauw

Peppelerweg 53.

Op de plaats van een bijgebouw staat een bouwvlak voor een hoofdgebouw. Weliswaar mag hier geen hoofdgebouw worden gebouwd, omdat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan bestaand, maar het heeft wel gevolgen voor de bijgebouwenregeling, dit bouwvlak telt niet mee voor het aantal m² aan bijgebouwen.



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor deze locatie wordt de bestemming 'Wonen - Wonen in het bos' opgenomen waarbij voor de woning een bouwvlak met een goot en bouwhoogte wordt opgenomen. Voor de bijgebouwen wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. De regeling wordt afgestemd op de bestemming 'Wonen in het bos' uit het geldende plan en de woonbestemming zoals die is opgenomen in het plan.

2.1.3

Kom Zuid

Nieuwbouw De Schauw (hoek Engweg - Roosendaalseweg).

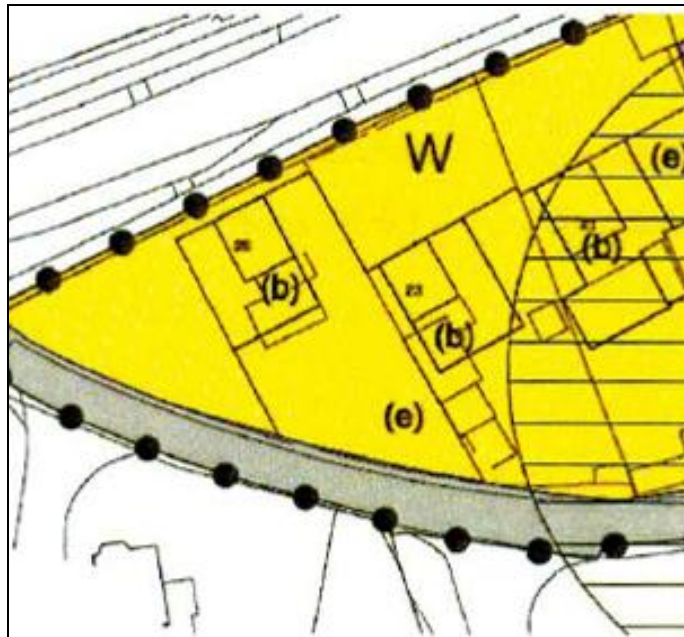
Het bouwproject De Schauw is planologisch geregeld door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO (oud). Om dit terrein van een actuele bestemmingsregeling te voorzien, wordt het meegenomen in dit veegplan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het woonzorgcentrum wordt een maatschappelijke bestemming met een aanduiding zorgwoning opgenomen en waarbij de bouw mogelijkheden overeenkomen met hetgeen eerder in de ruimtelijke onderbouwing en bouwvergunning was opgenomen.

Nijkerkerstraat 25

Bij brief van 13 oktober 2011 heeft de gemeente de eigenaar van het perceel Nijkerkerstraat 25 meegedeeld, bereid te zijn om in het veegplan mee te werken aan het naar achteren verplaatsen van het bestaande woonhuis. Dit woonhuis staat nu erg naar voren. Hiermee wordt de geluidsbelasting op de woning verlaagd.



Uitsnede plankaart ter hoogte van Nijkerkerstraat 25

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan



Het bouwvlak wordt verplaatst zodat de woning minder dicht op de Nijkerkerstraat komt te liggen.

Enghusweg 6

Naar aanleiding van een concreet verzoek is in het bestemmingsplan 'Kom Zuid' de voormalige aanleunwoning Enghusweg 6 (afgesplitst van Nijkerkerstraat 21) van een formele woonbestemming voorzien. Een gedeelte van het bouwvlak voor de woning (bestemming 'Woondoeleinden') ligt op minder dan 45 m afstand (10.5 contour) van het LPG vulpunt van het aan de Van Geenstraat 105 gelegen verkooppunt voor motorbrandstoffen. Ter plaatse van de op verbeelding aangegeven aanduiding 'Veiligheidszone-bevi' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan.



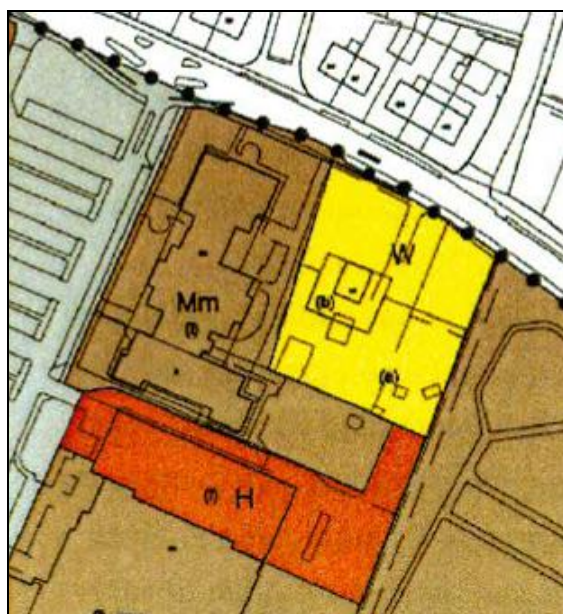
Uitsnede plankaart met gedeelte waar het bouwvlak verkleind dient te worden

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bouwvlak wordt voor het perceel Enghusweg 6 verkleind.

Engweg 6-8

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Zuid' zijn de eerdere uitbreidingsmogelijkheden van het aan de Engweg 6 gevestigde bowlingcentrum en het aan de Engweg 8 - 8a gevestigde medisch centrum weggefallen. Het is gewenst om deze uitbreidingsmogelijkheden weer op te nemen.



Uitsnede plankaart ter hoogte van perceel Engweg 8

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan wordt de eerdere uitbreidingsmogelijkheden Horeca voor de Engweg 6 opgenomen. Voor de Engweg 8-8a wordt de mogelijkheden voor medisch centrum weer opgenomen.

Risico contour gasregeldrukstation Nijkerkerstraat 3.

Het aan de Nijkerkerstraat 3 gelegen gasregeldrukstation van NUON en Liander is een object waarop het Besluit Externe Veiligheid van toepassing is. In het geldende bestemmingsplan is geen risicocontour aangegeven. Volgens een eerder gedane melding op grond van het Besluit gasdrukregel- en meetstations milieubeheer gaat het om een station type C met niet meer dan 40.000 m³ aardgas per uur. Het Besluit gasdrukregel- en meetstations milieubeheer bestaat niet meer en het station valt nu onder het Activiteitenbesluit. Hierin staan voorschriften waaraan het station moet voldoen, onder andere vaste afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten.

Categorie-indeling	Opstellingswijze	Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
C	Alle stations t/m 40.000 normaal kubieke meter per uur aardgas	15 m	4 m
	Alles stations boven 40.000 normaal kubieke meter per uur aardgas	25 m	4 m

Ervan uitgaande dat het gaat om maximaal 40.000 m³ aardgas per uur gaat, moet de afstand tot kwetsbare objecten minimaal 15 m zijn. In het geval van een beperkt kwetsbaar object dient de afstand minimaal 4 m te zijn.

Voor het aan de wegzijde gelegen pand Nijkerkerstraat 3 is een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan voor de vestiging van een museum van de Stichting oktober 44. Daarvoor was in dit pand een zonweringsbedrijf gevestigd. Het is gewenst om aan dat deel van het perceel alsnog een passende bestemming toe te kennen en de bestemmingsregels van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aan te passen zodat op deze gronden ook geparkeerd mag worden door bezoekers/bussen van het museum.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het onderhavig bestemmingsplan wordt een veiligheidszone Bevi opgenomen van 15 m en wordt een maatschappelijke bestemming opgenomen voor het pand aan de wegzijde van de Nijkerkerstraat. Binnen de bestemming Bedrijf-Nuts zal parkeren zijn toegestaan.

Veiligheidszone Bevi Van Geenstraat 105

De risicocontouren van het benzinestation aan de Geenstraat zijn op de verbeelding opgenomen. Binnen deze zone zijn geen nieuwe kwetsbare functies zoals wonen toegestaan.

Kerkstraat 20/Ambachtsstraat

Een deel van het perceel op de hoek Kerkstraat 20 en Ambachtsstraat heeft de woonbestemming gekregen.



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het gehele perceel krijgt de bedrijfsbestemming.

2.1.4

Kom West

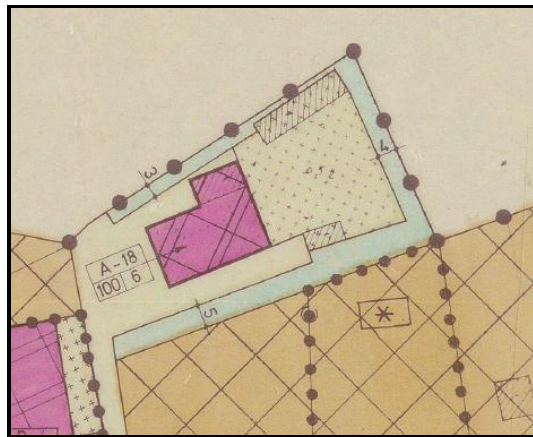
Stationsstraat 28

Op 19 november heeft het College besloten, nu verzoeker niet instemt met het gemeentelijke inpassingvoorstel, om voor de planologische regeling van dit perceel in het onderhavige veegplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van

het geldende bestemmingsplan als basis te nemen, waarbij het tegen het perceel Stationsstraat 24-b staande chalet, met inachtneming van de omvang daarvan (48 m² en circa 3 m hoog), als bedrijfswoning wordt aangemerkt. Betrokkene heeft namelijk aangetoond dat het chalet wel onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan valt. Ten aanzien van de niet te legaliseren bebouwing zal het handhavingstraject worden hervat.

De hoogte van de overige bebouwing binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 m, dan wel de bestaande hoogte als deze meer is. Voor het overige wordt voorgesteld om de op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'de Kom' aangegeven bestemming 'Houtwallen' (afschermend groen) te handhaven. Tevens is conform het geldende plan 200 m² bebouwing buiten het bouwvlak toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom West' was er voor gekozen om aan de voormalige melkfabriek, vanwege zijn monumentale waarde de aanduiding 'karakteristiek' toe te kennen. Hoewel het pand (en ook de oude schoorsteen) in een matige bouwkundige staat verkeert, blijft het college van mening dat de aanduiding 'Karakteristiek' op zijn plaats is.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'de Kom'

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

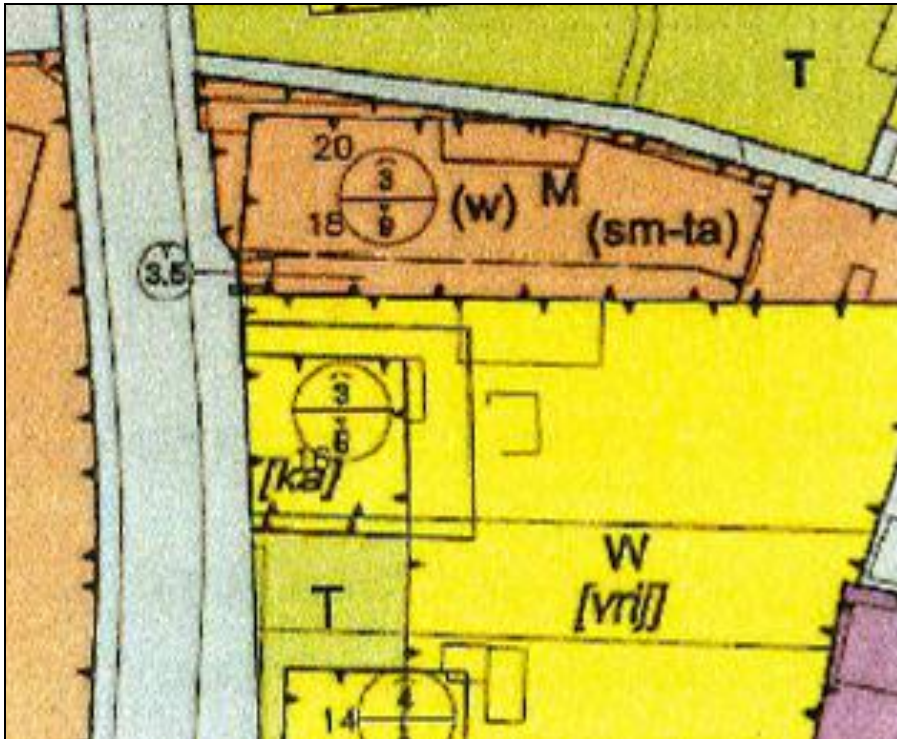
In het onderhavig bestemmingsplan wordt voor het perceel aan de Stationsstraat 28 de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Groen' opgenomen met een aanduiding 'bedrijfswoning'.

2.1.5

Putten Centrum

Kelnarijstraat 16

Op de verbeelding staat ten behoeve van dit pand de aanduiding vrijstaande woning. Het betreft echter een drie-onder-een-kapwoning. Dit aantal is conform het vorige bestemmingsplan 'Centrum 1990'.



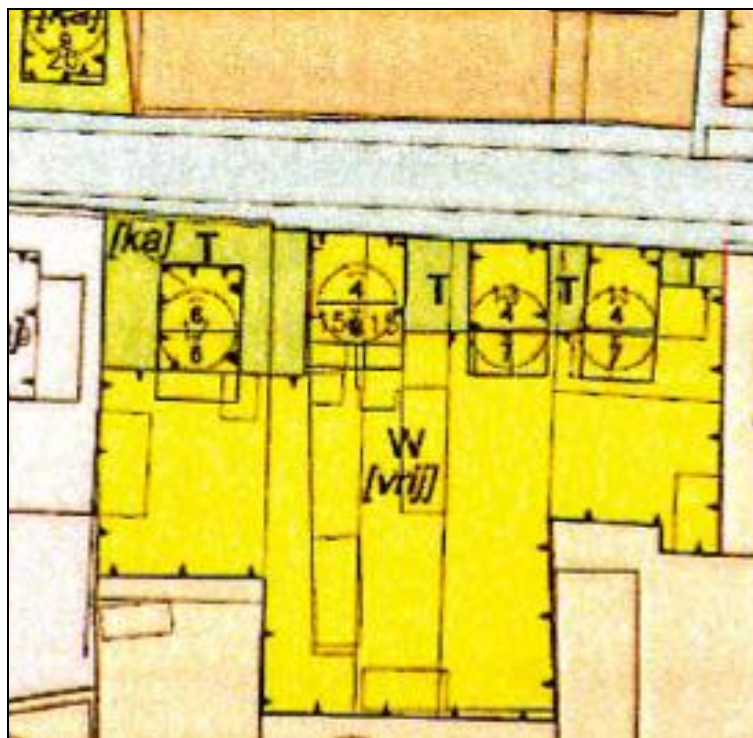
Uitsnede plankaart ter hoogte van Kelnarijstraat 16-18

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De aanduiding vrijstaande woning wordt verwijderd en een aanduiding aan-
eengebouwd wordt opgenomen voor de drie-onder-een-kapwoning.

Papiermakerstraat 15 - 15a

Op de verbeelding staat ten behoeve van dit pand de aanduiding vrijstaande
woning. Het betreft echter een twee-onder-een-kapwoning. Dit aantal is con-
form het vorige bestemmingsplan 'Centrum 1990'.



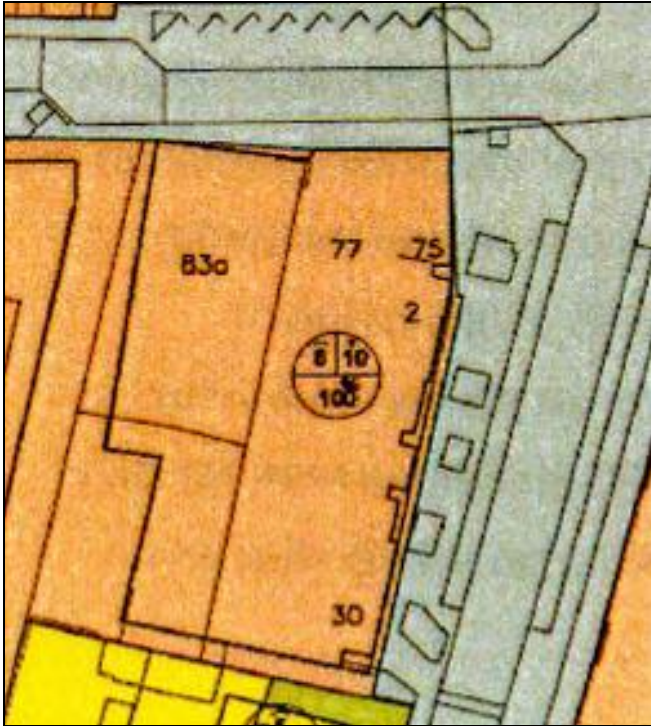
Uitsnede plankaart met ligging Papiermakerstraat 15-15a

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De aanduiding vrijstaande woning wordt verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt in het onderhavig bestemmingsplan een aanduiding twee-aaneen opgenomen.

Dorpsstraat 75-77/Klaas Bosstraat 2-30

In het hoekpand met de Dorpsstraat is een kapsalon gevestigd, terwijl op Klaas Bosstraat 14 een stoffenwinkel zit. Aan de Klaas Bosstraat 24 is een café, op nummer 20 een cafetaria en op de nummers 6 - 8 een pizzeria. Nummer 22 staat nu leeg, maar daar heeft een Surinaams afhaalcentrum gezeten. Er is nu een kandidaat om daar een broodjeszaak te vestigen.



Uitsnede plankaart ter plekken van Klaas Bosstraat 2-30

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Klaas Bosstraat 12 wordt een aanduiding 'Horeca b en c' opgenomen op de verbeelding conform huidige gevestigde horeca gelegenheden.

Kerkstraat 63

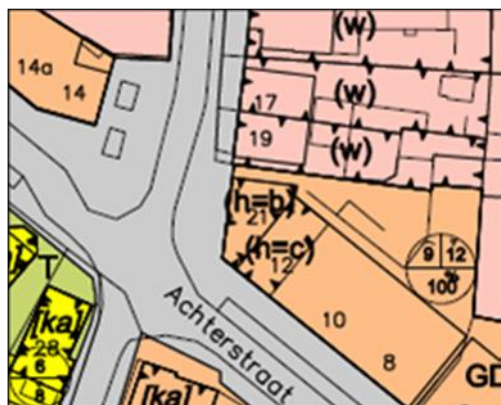
In het bestemmingsplan 'Putten Centrum' is geen rekening gehouden met de bouwrechten aan de straatzijde. Hier is in het verleden een cafetaria afgebrand. De eigenaar wil graag dat de bestemming 'Gemengd' doorgetrokken wordt naar de wegzijde.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Kerkstraat 63 wordt de bestemming 'Gemengd' doorgetrokken naar de wegzijde.

Molenstraat 21 en Achterstraat 10 en 12

Bij de horecabestemmingen op de hoek Achterstraat/Molenstraat komen de bestemmingen Horeca b en c niet overeen met bestaande situatie.



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De percelen behouden de gemengde bestemming. De aanduidingen voor de horeca wordt als volgt:

- Molenstraat 21 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie c';
- Achterstraat 12 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie b';
- Achterstraat 10 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie c'.

2.1.6

Bedrijventerrein Hoge Eng

Hoge Eng West 20 - 20-a

In het veegplan is nog geen rekening gehouden met de legalisering van de bedrijfswoning Hoge Eng West 20-A. In verband daarmee dient tevens het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' te worden vergroot.



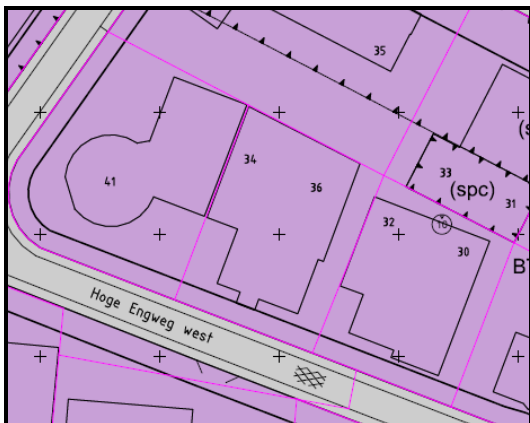
Uitsnede GIS-kaart

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Hoge Eng West 20 - 20a wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' vergroot en een aanduiding bedrijfswoning opgenomen, zodat de woning binnen dit vlak komt te liggen.

Hoge Eng West 34-36 en Hoge Eng Oost 7

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoge Eng' is de op het bedrijfsperceel Hoge Eng West 34-36 aanwezige bedrijfswoning (een bovenwoning) niet als zodanig op de verbeelding (plankaart) aangeduid. Het gaat om een pand waarvoor omstreeks 2000 een bouwvergunning is verleend (bedrijfspannend met woning). Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Hoge Eng werd het pand niet meer bewoond. De eigenaar wil de status 'bedrijfswoning' in het bestemmingsplan graag behouden. Deze zal alsnog positief worden bestemd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoge Eng'

Het gaat om een vergunde bedrijfswoning, waarvan de bewoning door de komst van een nieuw bestemmingsplan niet meer is toegestaan.

Op het perceel Hoge Eng Oost 7 is ook de bestaande bedrijfswoning niet bestemd. Deze zal alsnog een aanduiding voor een bedrijfswoning krijgen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bedrijfswoning op de percelen Hoge Eng West 34-36 en Hoge Eng Oost 7 zullen in het onderhavig veegplan positief worden bestemd. Op de verbeelding wordt een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

Hoge Eng Oost 40-42

Het college heeft op 30 november 2012, naar aanleiding van een verzoek, autobedrijf Schouten, gevestigd aan de Hoge Eng Oost 40, besloten in principe te willen meewerken aan een afrondende uitbreiding van twee bedrijfscomplexen op het bedrijventerrein Hoge Eng. Hierbij moet rekening worden gehouden met een milieucontour van 30 m tussen de grenzen van de te vergroten bedrijfspercelen tot aan de grens van het woonwagencentrum. De noodzakelijke onderzoeken zullen nog uitgevoerd worden. Deze onderzoeken moeten afgerond zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan formeel ter inzage gelegd wordt.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestemming bedrijf zal op het perceel Hoge Eng Oost 40-42 worden uitgebreid.

Woonwagencentrum

Ter plaatse van de woonwagens is per abuis het maximaal aantal woonwagens aangegeven van 7 in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoge Eng. In het vorig geldende bestemmingsplan was voor deze locatie het aantal toegestane woonwagens 10. Conform het vorige plan zal de planologische situatie worden hersteld.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het totaal aantal toegestane woonwagens zal 10 bedragen.

2.2

Beleidskader

Voor de bestemmingsaanpassingen in het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.2.1

Nationaal beleid

Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimtes en het landschap laat het Rijk over aan de lagere overheden. Gemeenten krijgen de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Watertoets

Op grond van artikel 12 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen met daarin de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

In die paragraaf dient te worden uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen voor het grondwater en voor het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Aangezien de opgenomen percelen voornamelijk een voortzetting van het bestaande gebruik danwel voormalige rechten betreft zal de watersituatie niet veranderen. Daarnaast zijn ook percelen opgenomen waarvoor al een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en heeft in dat kader een watertoets plaatsgevonden.

Conclusie

Het waterbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

2.2.2

Provinciaal en regionaal

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben in juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De provincie hanteert daarin een ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelderse landschap. De volgende hoofdlijnen zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

- de gebieden die van belang zijn voor natuur, water en cultuurhistorie krijgen bijzondere aandacht;
- regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid bepalen hoe zij de ruimten voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen. Het beleid is meer gericht op de kwaliteit van het woningbestand dan op de kwantiteit;

Het overgangsrecht van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt dat het huidige streekplan, welke in 2005 is vastgesteld, van rechtswege een structuurvisie wordt.

Binnen de provincie heeft met de nota Woonbeleid met kwaliteit een omslag plaatsgevonden van kwantiteit (contingenten) naar kwaliteit. Hierbij staat het bouwen naar de behoefte van woningen in de diverse woonmilieus voorop.

Er wordt meer gekeken welke bevolkingsgroepen (starters, mensen met een laag inkomen en senioren) behoefte aan woonruimte hebben.

De gemeente en de provincie hebben hierover, in het kader van het kwalitatieve woonprogramma, afspraken gemaakt.

Aangezien de aanpassingen in het stedelijk gebied plaatsvinden en alleen extra woningen toelaten indien het bestaande woningen danwel rechten of mogelijkheden zoals die binnen het rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (zie onder gemeentelijke beleid) en het kwalitatieve woningbouwprogramma.

Conclusie

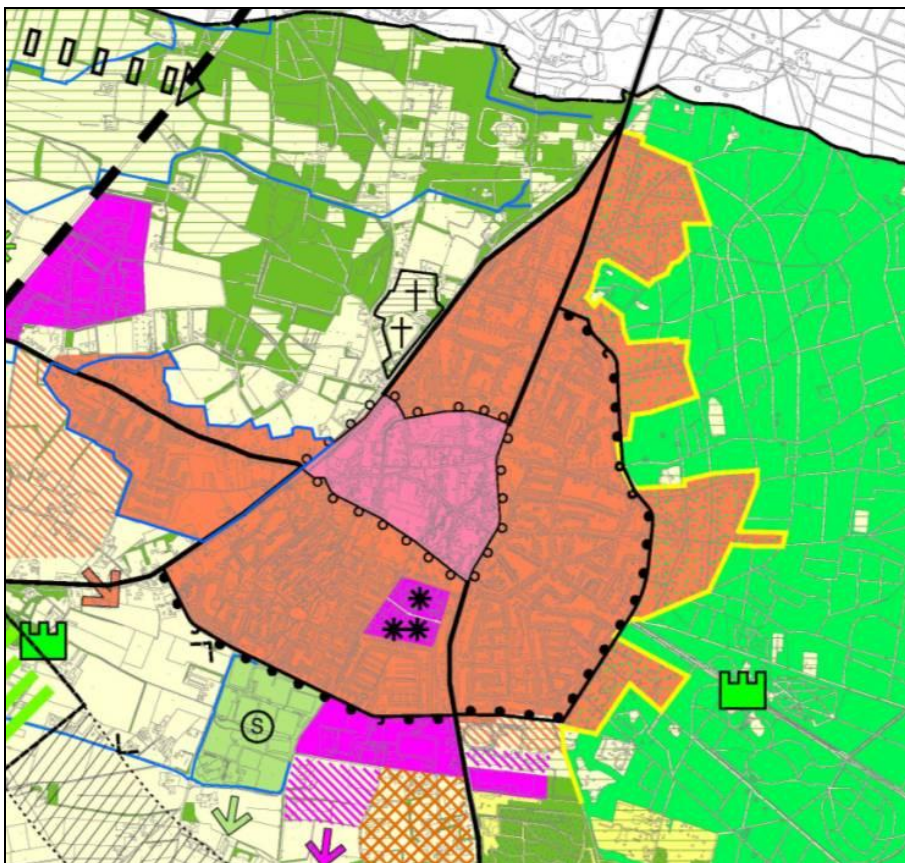
Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale en regionale beleid.

2.2.3

Gemeente

In 2004 is een ontwerp Structuurplan opgesteld. Dit structuurplan voorziet in het voornemen om een visie te ontwikkelen met betrekking tot het ruimtelijke toekomstperspectief in de gemeente Putten. Het raamwerk voor de ruimtelijke plannen wordt gevormd door het structuurplan dat een schets geeft van de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Putten voor de periode tot 2015 met een 'doorkijk' naar 2030.

Op dit moment wordt gewerkt aan een aanpassing en actualisering van het ontwerp structuurplan. Tevens zal daarbij het structuurplan worden omgezet in een structuurvisie, in de zin van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).



Uitsnede structuurplankaart van de kom Putten

Op de structuurplankaart staat het plangebied aangegeven als woongebied en wordt omgeven door agrarisch gebied. Op de structuurplankaart staat ook de gewenste verkeersstructuur in de kom aangegeven.

Een van de doelstellingen is het verbeteren van het waterbeheer. In Putten zal dat bestaan uit het tegengaan van wateroverlast en verdroging en het verbeteren van de waterkwaliteit in Putten. Het gemeentelijk en regionaal watersysteem dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Deze leidraad van nieuwe ontwikkelingen sluit aan bij het Waterdocument Putten van het Waterschap Veluwe (2001).

Naast het structuurplan zijn de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom van Putten (SRBK) en de Inbreidingsnota relevant. De SRBK geeft een uitputtende stedenbouwkundige analyse van de kern Putten. De Inbreidingsnota biedt een overzicht van alle mogelijke inbreidingslocaties. De beschrijving en gegevens met betrekking tot de historische ontwikkeling en wonen zijn gebaseerd op de SRBK en de Inbreidingsnota.

2.2.4

Actualisering inbreidingsnota

Het rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK) zijn in het kader van de opstelling van de bestemmingsplannen voor de

bebouwde kom deze gebieden uitvoerig geïnteriseerd en geanalyseerd. De herziening van het bestemmingsplan de Kom is opgedeeld in vijf bestemmingsplannen. Daarom is besloten met behulp van de 'stofkammethode' aan de hand van de in de SRBK opgenomen criteria, per deelplan te bekijken of er meer locaties zijn waar mogelijkheden tot inbreiding en/of herstructurering liggen.

In de diverse bestemmingsplannen is het inbreidingsbeleid, binnen het plangebied voor de langere termijn, toegelicht.

Voorwaarde om aan eventuele woningbouwontwikkeling mee te werken, is dat deze past binnen het Kwalitatieve Woningbouwprogramma van de gemeente (KWP-3 2010-2019).

Er wordt gewerkt aan een actualisering van de SRBK en de Inbreidingsnota.

Conclusie

Het onderhavig plan past binnen het gemeentelijke beleid.

Uitvoerbaarheid



Er dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Op enkele locaties wordt de bestemming aangepast op het bestaande gebruik. In deze gevallen gaat het uitsluitend om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming waarbij geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gegeven. Het betreft het vastleggen van de bestaande situatie die in de recente plannen niet juist waren opgenomen danwel bestaande rechten uit de eerdere bestemmingsplannen. Hiervoor zijn dan ook geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Daarnaast zijn er ontwikkelingen meegenomen waarvoor al eerder een ruimtelijke onderbouwing was opgesteld en was een vrijstellings- of projectprocedure doorlopen. In deze ruimtelijke onderbouwingen zijn de uitvoerbaarheidsaspecten aan de orde gekomen en is geconcludeerd dat deze geen belemmeringen opleveren.

Onderzoek en afwegingen ten aanzien van de uitvoering is in dit plan dan ook niet nodig.

Juridische planopzet



Als uitgangspunt is de systematiek van het bestemmingsplan Kom West genomen aangezien dit het meest recente geactualiseerde bestemmingsplan voor de kom is. Verder is in het vorige hoofdstuk aangegeven hoe de diverse percelen zijn bestemd.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

Bedrijf

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Bedrijf'. De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor o.a. bedrijven van categorie 1 zoals opgenomen in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Daar waar dat op de verbeelding is aangegeven, zijn ook bedrijven van categorie 2 uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Binnen de bestemming zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogten van bedrijfsgebouwen is weergegeven op de verbeelding. De maximale inhoudsmaat van bedrijfswoningen is 600 m³. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 m en 8 m.

De aanduiding 'karakteristiek' is bedoeld ter behoud en bescherming of herstel van de cultuurhistorische waarden.

Voor het perceel aan de stationsstraat zijn enkele afwijkende bouwmaten opgenomen die meer aansluiten bij de geldende situatie.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen het plangebied is een gasregeldrukstation gevestigd. Deze voorziening heeft de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' meegekregen. Binnen de bestemming is tevens parkeren ten behoeve van een museum toegestaan. Binnen het opgenomen bouwvlak is een gebouw toegestaan. De bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen.

Bos

De bestemming 'Bos' is bedoeld voor behoud en herstel van bos, groenvoorzieningen en paden. Binnen de bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Er is aanduiding opgenomen voor een geluidswal.

Gemengd

In artikel 5 bevat de omschrijving van de bestemming 'Gemengd'. De bestemming is bedoeld voor onder andere detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca a, b en c, maar ook recreatieve en maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven van categorie van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Ook zijn binnen deze bestemming atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten toegestaan. Alle functies zijn alleen toegestaan op de eerste bouwlaag. Op de eerste en overige bouwlagen is ook de functie wonen toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw is weergegeven op de verbeelding.

Groen

De bestemming 'Groen' is bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkeerplaatsen, waterlopen en -partijen. Er mogen geen gebouwen worden opgericht. Er is een aanduiding opgenomen voor de bestaande houtwallen.

Horeca

In artikel 7 is de bestemming 'Horeca' omschreven. De bestemming is bedoeld voor horecavoorzieningen in de categorieën 1, 2 en 3, zoals omschreven in de 'Staat van horeca-activiteiten', tevens bedoeld voor bedrijfswoningen zover bestaand, erven en terreinen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Met de daarbij behorende aangegeven bouwhoogte.

Kantoor

De voor kantoren bestemde gronden zijn in het plangebied bestemd voor kantoor. Binnen deze bestemming zijn geen (bedrijfs)woningen toegestaan.

Maatschappelijk

De voor maatschappelijk bestemde gronden zijn bestemd voor o.a. maatschappelijke voorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Voor zorgwoningen is een aparte aanduiding opgenomen.

Tuin

In artikel 9 van de regels is de bestemming 'Tuin' beschreven. De bestemming 'Tuin' is bestemd voor tuinen. Binnen de bestemming zijn bestaande gebouwen toegestaan zoals erkers, bergingen, ingangspartijen, maar ook bestaande overkappingen. Voor erkers en ingangspartijen geldt dat deze vanuit de gevel niet meer dan 1,5 m afstand mogen hebben, het gezamenlijk oppervlakte per woning niet meer mag bedragen dan 6 m² en de goot- en bouwhoogte 3,5 m respectievelijk 5 m mag bedragen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is bedoeld voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en speelvoorzieningen. Het gebruik van deze gronden voor reclamedoeleinden is niet toegestaan.

Wonen

In artikel 11 is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De gronden met wonen zijn bestemd voor onder andere wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarvan de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte met een maximum van 45 m² van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

De aanduiding 'karakteristiek' is bedoeld ter behoud en bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarden.

Binnen de bestemming wonen zijn er verschillende bouwregels voor hoofdbouwen. Zo is er een bouwaanduiding opgenomen voor het type woning.

Het aantal woningen bedraagt het bestaande aantal, dan wel het aangegeven aantal op de verbeelding. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Met de daarbij behorende aangegeven goot- en bouwhoogte.

Bijgebouwen, carports en aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De maximale oppervlakte bedraagt niet meer dan 50% met een maximaal oppervlak van 45 m² per bouwperceel.

Wonen - Wonen in het bos

Deze bestemming betreft woningen op grote, meer bosachtige percelen en voorziet in een regeling die naast het wonen ook behoud van het bosachtige karakter tot doel heeft. In dat kader is een nadere eisenregeling opgenomen ten aanzien van de situering van bijgebouwen.

De regeling komt grotendeels overeen met de regeling van de bestemming wonen. Een uitzondering hierop vormt de regeling voor bijgebouwen. Hiervoor is wel een maximum bebouwingspercentage van 50% per bouwperceel opgenomen, maar geen maximale oppervlaktemaat van 45 m². Verder is er, gezien de omvang van de percelen, een regeling voor zwembassins opgenomen.

Wonen - Woonwagencentrum

Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Wonen - Woonwagencentrum'. De bestemming 'Wonen - Woonwagencentrum' is bedoeld voor onder andere de aanleg en instandhouding van maximaal tien standplaatsen voor woonwagens, erven en tuinen, wegen en bijbehorende bermen en voetpaden, parkeervoorzieningen. De breedte van woonwagens mag maximaal 7,5 m bedragen, de diepte 16 m, de goot- en bouwhoogte mag maximaal 2,7 m respectievelijk 3,95 m bedragen.

Leiding - Gas

Binnen het plangebied, naar het gasregeldrukstation, ligt een hoofdgasleiding. Ten behoeve van de bescherming van deze gasleiding is een dubbelbestemming opgenomen.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de planregels.

Verder is er een regeling opgenomen om te voorkomen dat er risicogevoelige functies worden gerealiseerd of uitgebreid nabij risicovolle inrichtingen. Rond een lpg station en een gasregeldrukstation zijn zones opgenomen waarbinnen (een uitbreiding van) risicogevoelige functies niet zijn toegestaan.

Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van een woning een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.2.1 onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemers zijn privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten. Tevens zijn 'planschadeovereenkomsten' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex art. 6.4.a Wro) is vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voortkomend uit de planologische wijziging op het perceel, op de initiatiefnemer worden verhaald. Hiermee kan worden geconcludeerd dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf wordt later ingevuld.