

Productnummer: 
★ 1 8 0 5 5 2 ★

BESTEMMINGSPLAN ENGWEG 14

(KOM ZUID PARTIËLE HERZIENING)

(Ontwerp)



maart 2010
Gemeente Putten
Afdeling Bouwen, Ruimtelijke Ordening en Milieu

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN “ENGWEG 14” (KOM ZUID,PARTIËLE HERZIENING)

Inleiding

AN-DRE Architectuur BV uit Putten heeft namens een relatie een verzoek ingediend om het pand Engweg 14 te mogen verbouwen ten behoeve van de vestiging van een tandartsenpraktijk. Het bouwplan voorziet tevens in een kleine uitbreiding en uitwendige verandering van het pand.

Bestaande situatie

De bestaande situatie is aangegeven op onderstaand fragment van de GIS-kaart. De oppervlakte van het perceel beslaat 23 ca.



Fragment GIS-kaart (niet op schaal)

Bestemmingsplan Kom Zuid

Op 8 januari 2009 heeft de gemeenteraad van Putten het bestemmingsplan “Kom Zuid” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 7 mei 2009 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten, waarna het plan omstreeks 17 juli 2009 in werking is getreden.

In het bestemmingsplan “Kom Zuid” is de locatie Engweg 4 bestemd voor “Woondoeleinden”. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen. Het aantal woningen binnen een bouwstrook mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, in dit geval één.



Fragment plankaart bestemmingsplan "Kom Zuid".

De uitoefening van een tandartsenpraktijk als beroep aan huis is toegestaan, mits het bruto-vloeroppervlak van de praktijk niet meer bedraagt dan 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, waarbij de overwegende woonfunctie dus gehandhaafd blijft.

In dit geval is daarvan geen sprake, omdat nagenoeg het volledige pand als praktijkruimte in gebruik wordt genomen. Als optie kan de eerste verdieping als een kleine woning worden ingericht.

Om aan het bouwplan voor de verbouwing van het woonhuis tot praktijkruimte medewerking te kunnen verlenen, is een wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan nodig. Op basis van artikel 3.23 Wro kan het college, al dan niet in samenhang met **in pandige** bouwactiviteiten, ontheffing verlenen voor een gebruikswijziging, mits het aantal woningen gelijk blijft. Omdat het bouwplan echter ook voorziet in een kleine uitbreiding en een ingrijpende uitwendige verbouwing van het pand, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Planbeschrijving

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar om het pand Engweg 14 als praktijkruimte in gebruik te nemen. De Engweg maakt deel uit van de ring en wordt gekenmerkt door woningen en tal van voorzieningen. Een tandartsenpraktijk past in dit beeld.

Bij de inrichting van het terrein dient er te worden zorg gedragen:

- dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en;
- voor een veilige verkeersafwikkeling.

In het kader van de voor de aanleg van de rotonde op de kruising Engweg/Halvinkhuizerweg/Molenstraat zijn er afspraken gemaakt, dat de gemeente een stuk aangrenzende grond van het verzorgingshuis Elim (de zorggroep Noordwest Veluwe) huurt en deze grond vervolgens doorverhuurt aan aanvrager voor de aanleg van parkeerplaatsen. Er is een huurcontract gesloten voor 20 jaar.

Op grond van de gemeentelijke parkeernota dienen de volgende parkeernormen in acht te worden genomen:

- 1,8 parkeerplaats per behandelkamer met een minimum van drie parkeerplaatsen;
- 1,9 parkeerplaats voor een woning in het middensegment.

Volgens de bouwtekeningen komen er twee behandelkamers, dus vier parkeerplaatsen voor de praktijk, aangevuld met twee parkeerplaatsen voor de optionele woning. Er zullen tenminste zes parkeerplaatsen aangelegd worden. Dit is dus voldoende.

Benodigde onderzoeken

Archeologie

Archeologische waarden zijn niet in het geding, omdat het de verbouwing van een bestaand pand betreft. De grond is dus al geroerd.

Ecologie

De Flora- en faunawet is in dit geval evenmin van toepassing.

Milieu

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder is niet in het geding, omdat een tandartsenpraktijk een niet geluidgevoelig object is.

Besluit Luchtkwaliteit

Het bouwplan zorgt niet voor een grote verkeersaantrekkende werking. Dit betekent, dat de verandering in luchtkwaliteit in de omgeving verwaarloosbaar is. Ook op basis van het GGD rapport “GES Hoofdwegen Putten: lucht, geluid en externe veiligheid” kan geconcludeerd worden, dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor deze partiële wijziging van het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van de locatie zijn geen risicocirkels of andere bedreigingen voor de externe veiligheid voor de ontwikkeling aanwezig. Vanuit externe veiligheid bezien kan de ontwikkeling dan ook doorgang vinden.

Geur

In de directe omgeving van de locatie zijn geen geurverspreidende of anderszins zwaardere milieuplichtige bedreigingen aanwezig.

Water

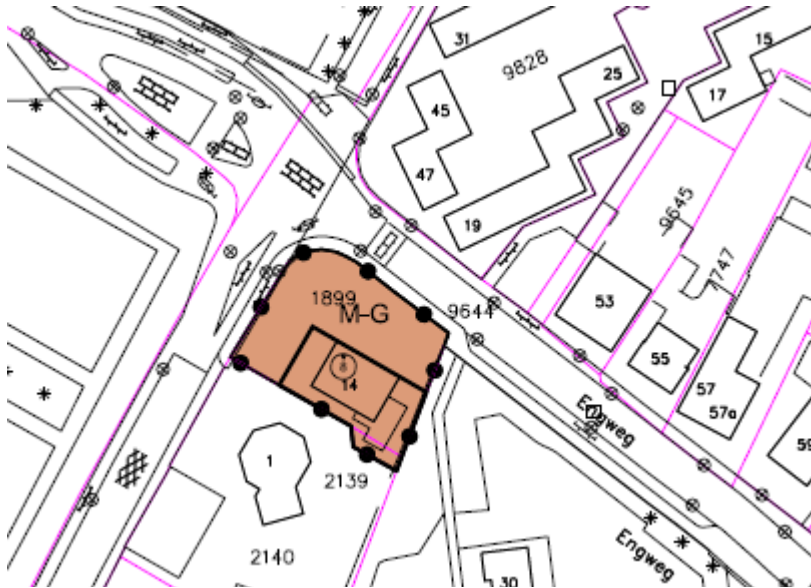
Op het voorliggende plan is de standaard watertoets van toepassing en hoeft er geen overleg te worden gevoerd met het Waterschap. Het plan heeft geen ingrijpende gevolgen voor de oppervlaktewater- of grondwaterhuishouding. Er is sprake van een beperkte bouwactiviteit in een gebied waar ook nu al bebouwing aanwezig is, in een relatief droog gebied. Het plan heeft geen verdroging tot gevolg, of negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

Bodem

In het kader van bouwvergunning moet worden aangetoond, dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Dit moet blijken uit recent uitgevoerd milieukundig bodemonderzoek. Op basis van de bodemkwaliteitskaart, het Historisch Bodembestand van de gemeente Putten en het op 15 maart 2005 vastgestelde beleid bodemtoets bij de aanvraag bouwvergunning kan voor deze locatie een ontheffing bodemonderzoek aangevraagd worden.

Verbeelding en regels

Op de verbeelding (geometrische plaatsbepaling) is de begrenzing van het plangebied aangegeven. De kaart kent een aantal legenda-eenheden. De kaart vormt samen met de regels de juridische grondslag van deze partiële herziening. Beide voldoen aan de SVBP 2008.



Fragment verbeelding bestemmingsplan Engweg 14

Gevolgen nieuwe Wro per 1 juli 2008

De voorgenomen partiële wijziging valt onder de werking van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent, dat de partiële wijziging niet meer hoeft te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Omdat de voorgenomen planwijziging van lokaal belang is, hoeft er geen vooroverleg plaats te vinden met de provincie.

Er zijn evenmin nationale belangen in het geding als bedoeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, zodat er ook geen overleg met de VROM-Inspectie nodig is.

Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten behoeve van de verplaatsing van de onderhavige woning een partiële wijziging van het bestemmingsplan in procedure te brengen is overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het besluit ruimtelijke ordening op 10 februari 2010 gepubliceerd. Er is geen gelegenheid gegeven voor het indienen van zienswijzen. Dit kan in een latere fase bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisering van dit project hoeven door de gemeente geen grondaan- of verkopen te worden gedaan en/of voorzieningen te worden getroffen. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Putten, 9 maart 2010