



**gemeente
putten**

Fontanusplein 1
Postbus 400
3880 AK Putten
T (0341) 359 611
F (0341) 359 659
E info@putten.nl
www.putten.nl

Banknr. 4464.88.240
KvK 08216960

Zaaknummer 312028

Documentnummer



* 3 1 2 1 6 9 *

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Putten,

gelezen het bestuurlijk behandelvoorstel van 8 mei 2013, nr. 312028;

overwegende, dat van 14 februari tot 28 maart 2013 voor eenieder ter inzage heeft
gelegen het ontwerp van het wijzigingsplan "Brinkstraat", vergezeld van een toelichting;

dat over het ontwerp één zienswijzen is ontvangen;

dat de inhoud van de zienswijze en de beoordeling daarvan zijn weergegeven in de
overwegingen van het bestuurlijk behandelvoorstel, dat geacht wordt deel uit te maken
van dit besluit;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- I. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig het bij
dit besluit gevoegde bestuurlijk behandelvoorstel;
- II. vast te stellen het wijzigingsplan "Brinkstraat", 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 wijzigingsplan
zoals dat ter inzage heeft gelegen;
- III. voor het wijzigingsplangebied geen exploitatieplan vast te stellen;
- IV. het vaststellingsbesluit aan te merken als een besluit in de zin van afdeling 2 van
hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (bijlage I van de wet categorie 3.1)

Putten, 21 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Putten,
de secretaris,

de burgemeester,

B. EN W. VOORBLAD

(alleen voor intern gebruik)



★ 3 1 2 3 7 0 ★

BBV nummer: 312028

B. en W.-vergadering :
Agendapunt :

Sector/Afdeling : Bouwen, Ruimtelijke
ordening en Milieu

Portefeuillehouder : N. Gerritsen

Datum : 8-5-2013

Adviseur : Alberts G.

Toestelnummer : 9733

Paraaf

Fin. gevolgen (kosten en dekking) :

De financiële risico's die samenhangen met de
ontwikkeling zijn voor rekening van de woningstich-
ting.

Risicoparagraaf :

De gemeente heeft met de Woningstichting Putten
een planschadeovereenkomst gesloten.

Vertrouwelijkheid: 1. Openbaar

OR: Nee

GO: Nee

Communicatie Niet van toepassing.

Trefwoord :

Vaststelling bestemmingsplan

Onderwerp :

Vaststelling wijzigingsplan Brinkstraat.

Voorstel aan B. en W. :

- afzien van het houden van een hoorzitting;
- ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de in de overwegingen van deze adviesnota opgenomen beoordeling;
- het wijzigingsplan "Brinkstraat" vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, zoals ter inzage gelegen heeft;
- het vaststellingsbesluit aan te merken als een besluit in de zin van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (bijlage 1 van de wet, categorie 3.1).

Er hoeft voor het wijzigingsplangebied geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Routing	Datum	Paraaf
B.en W.	15/5/2013	

	akkoord	bespreken
G. Pekelsma		
H. Lambooy		
A. Kleijer		
R. Koekkoek		
N. Gerritsen		

Beslissing d.d. 21. 05. 2013



BBV nummer : 312028

Trefwoord : Vaststelling bestemmingsplan

B. en W. vergadering

Onderwerp :

Vaststelling wijzigingsplan Brinkstraat.

Geadviseerde beslissing :

Ik stel u voor:

- af te zien van het houden van een hoorzitting;
- ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de in de overwegingen van deze adviesnota opgenomen beoordeling;
- het wijzigingsplan "Brinkstraat" vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, zoals ter inzage gelegen heeft;
- het vaststellingsbesluit aan te merken als een besluit in de zin van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (bijlage 1 van de wet, categorie 3.1).

Er hoeft voor het wijzigingsplangebied geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Fin. gevolgen (kosten en dekking):

De financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling zijn voor rekening van de woningstichting.

Risicoparagraaf :

Met de betrokken initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin eventuele planschade wordt afgewenteld van de gemeente Putten naar 'Woningstichting Putten'.

Vertrouwelijkheid:

1. Openbaar

Communicatie:

Niet van toepassing.

Toelichting

Inleiding

Van 14 februari tot 28 maart 2013 heeft voor een ieder het ontwerp van het bestemmingsplan "Putten Centrum, wijzigingsplan Brinkstraat" ter inzage gelegen.

Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van het gebied tussen de Brinkstraat, de Koes-teeg en de aan de Brinkstraat gelegen kruidentuin. In het gebied staan momenteel 16 woningen

die ten behoeve van het voorgenomen plan worden gesloopt. De herontwikkeling van dit plan-gebied valt samen met de herstructurering van een nabij gelegen gebied eveneens aan de Brinkstraat.

Wat willen we bereiken

In plaats van de bestaande 16 woningen was het de bedoeling dat in de toekomstige situatie 11 sociale huurappartementen, 15 studio's en een verblijfsruimte van circa 225 m² in het plangebied worden gerealiseerd.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de Woningstichting laten weten dat de zorgfunctie in het bouwplan komt te vervallen. De 15 studio's en de verblijfsruimte zullen worden omgezet in een zelfde aantal reguliere sociale huurappartementen. Dit heeft geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het wijzigingsplan is zodanig flexibel opgesteld dat in het plangebied ook 26 "gewone" wooneenheden ontwikkeld kunnen worden.

Wat gaan we er voor doen

Om op de hierboven genoemde ontwikkelingen te kunnen inspelen, is het thans voorliggende wijzigingsplan "Brinkstraat" opgesteld. Voor wat betreft de (beleidsmatige) inhoud van het bestemmingsplan, verwijs ik u korthedshalve naar het plan dat u bijgaand aantreft.

In de regels wordt per gegeven bestemming een regeling gegeven van de bouw-, gebruik- en afwijkingsmogelijkheden.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de bestuurder van de VVE De Oude Haeck II te Putten, GMS Gebouwenbeheer en Management Service. De brief is mede ondertekend door de bewoners van Dorpsstraat 76 en 76-a.

Het horen van degenen die zienswijzen hebben ingebracht is sinds de inwerkingtreding van afd. 3.4 Awb niet meer verplicht. Het is daarom ter beoordeling van het bevoegde bestuursorgaan of zij nog een hoorzitting wil houden. Overigens heeft de raad op 12 januari 2012 er wel voor gekozen om in de gevallen dat er bij hem een zienswijze ingediend wordt wel een eigen hoorzitting te houden. Bij een binnenplanse wijziging is echter het college het bevoegde bestuursorgaan en mag wat dat betreft een eigen afweging maken. Ik stel u voor om in dit geval af te zien van het houden van een hoorzitting. De zienswijze is voldoende duidelijk.

Hieronder treft u een samenvatting en beoordeling van de zienswijze.

Samenvatting van de zienswijze

De bewoners van de Dorpsstraat 76 en 76a maken (mede namens de bewoners van de overige woningen in het appartementengebouw) bezwaar tegen het wijzigingsplan. De aanpassing van de maximale bouwhoogten en de versmalling van de Koesteeg zijn de belangrijkste bezwaren. Hierdoor wordt de lichtinval in de appartementen aan de Dorpsstraat 70 t.m. 86 verminderd. Ook wordt het uitzicht belemmerd.

Door de wijziging en de te bouwen gebouwen zal de waarde van de appartementen aan de Dorpsstraat 70- 86 verminderen.

Beoordeling van de zienswijze

Bouwhoogte

De Brinkstraat is in het rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK) aangewezen als één van de gebieden waar grotere ingrepen in het weefsel van Putten mogelijk en verantwoord worden geacht. De vertaling daarvan heeft plaatsgevonden in de planologische procedures voor de realisering van de deels gereed gekomen en/of in aanbouw zijnde nieuwbouwplannen voor dit gebied en in het geldende bestemmingsplan "Putten Centrum".

Het aanhangige wijzigingsplan past binnen de toepassingsbepalingen van het bestemmingsplan "Putten Centrum" en sluit stedenbouwkundig goed aan op de omliggende bebouwing aan de Brinkstraat en het centrum. Op grond van de in het vigerende bestemmingsplan "Putten Centrum" voor deze locatie opgenomen wijzigingsregels mag het aantal bouwlagen niet meer dan drie met een kap bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van het complex bedragen op het hoogste punt respectievelijk 11 en 13 meter. Binnen deze hoogtematen bestaat de maximale invulling uit drie bouwlagen met een kap.

Beperking lichtinval

Het in het wijzigingsplan opgenomen bouwblok heeft geen gevolgen voor de lichtinval in de woningen in het appartementengebouw De Oude Haeck. Er is in deze stedelijke situatie voldoende afstand tussen de gevels van de beide gebouwen.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een binnenstedelijke locatie betreft, is voor de ontwikkeling van het nieuwe complex een bezonningsstudie uitgevoerd. Ook uit de bezonningsstudie blijkt dat het nieuwe complex niet leidt tot meer schaduweffecten voor de naastgelegen percelen, waaronder ook de appartementen in De Oude Haeck, dan als gevolg van de bestaande bebouwing.

Versmalling Koesteeg.

De realisering van dit wijzigingsplan heeft op zich geen gevolgen voor de breedte van de Koesteeg. Ter tegemoetkoming aan bezwaren van de bewoners zal de verharding van de Koesteeg (op grond van de Woningstichting Putten) tegen de zijgevel van het nieuwe bouwplan aan komen te liggen, waardoor de weg zelfs nog iets breder wordt en voorkomen wordt dat berijders van de Koesteeg uitwijken op de grond (de parkeerplaatsen) van De Oude Haeck.

Crisis- en herstelwet

Doordat met dit bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt het besluit tot vaststelling tevens een besluit in de zin van de Crisis- en herstelwet (bijlage I van de wet categorie 3.1), waardoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van deze wet van toepassing is op dit bestemmingsplan. Concreet houdt dit in dat een eventuele behandeling van beroep bij de Raad van State binnen 6 maanden moet plaatsvinden.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisering van dit project hoeven door de gemeente geen grond aan- of verkopen te worden gedaan en/of voorzieningen te worden getroffen. Op grond van artikel 6.12 dient de gemeenteraad voor gronden waarop het wijzigingsplan betrekking heeft een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten een exploitatieplan niet vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is hier het geval. Alle kosten die met deze ontwikkeling samenhangen komen voor rekening van de initiatiefnemer (de Woningstichting Putten). Op 3 december 2009 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Voorstel

- afzien van het houden van een hoorzitting;
- ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de in de overwegingen van deze adviesnota opgenomen beoordeling;
- het wijzigingsplan "Brinkstraat" vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, zoals ter inzage gelegd heeft;
- het vaststellingsbesluit aan te merken als een besluit in de zin van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (bijlage 1 van de wet, categorie 3.1).

Er hoeft voor het wijzigingsplangebied geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Portefeuillehouder	N. Gerritsen
Datum	8-5-2013
Adviseur	Alberts G.
Afdeling	Bouwen, Ruimtelijke ordening en Milieu
Toestelnummer	9733