

SAMENVATTING EN BEOORDELING INSPRAAKREACTIES VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN KOM WEST

Nr.	Naam en adres	Samenvatting van de inspraakreactie	Beoordeling
1	Inspreker 1	Inspreker vraagt om op het perceel Stationsstraat 26 in de plaats van een bedrijvenbestemming vervangende bouwmogelijkheden te creëren ten behoeve van woningen. Extra woningen zouden in deze situatie planologisch goed aansluiten bij de directe omgeving. Daarnaast wordt gevraagd om de aanduiding “karakteristiek” van de bestaande woning te schrappen. De woning heeft nauwelijks nog originele details en is inde loop van de tijd diverse malen verbouwd en gemoderniseerd.	In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om de bestaande bedrijven apart te bestemmen. Binnen deze bestemming is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Gezien het karakter van het plangebied biedt het plangebied West, in aanvulling op de locaties die afkomstig zijn uit de Inbreidingsnota, weinig of geen mogelijkheden tot nieuwbouw. Een uitzondering vormen mogelijk de binnen het plangebied gelegen bedrijfsmatige functies, die in potentie mogelijkheden bieden voor functieverandering naar wonen. Bij het toelaten van bouwmogelijkheden aan de Stationsstraat dienen echter de overgangen naar het landelijke gebied aan de noordkant zo goed mogelijk in stand te worden gehouden. Dat uitgangspunt brengt met zich mee dat geen bouwmogelijkheden zijn toegestaan op de achterterreinen van de panden aan de Stationsstraat. Ook dienen de bestaande doorzichten zo goed mogelijk in stand te blijven. Bij wijziging van een niet niet-woonfunctie in een woonfunctie dient, naast de ruimtelijke aspecten, ook rekening te worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals het gemeentelijke woningbouwprogramma. Behalve dat het initiatief niet concreet genoeg is om in het voorliggende

			ontwerpbestemmingsplan rekening mee te houden, biedt ook het gemeentelijke woningbouwprogramma op dit moment geen ruimte voor het creëren van extra woningbouwmogelijkheden in het plangebied West. De cultuurhistorie van Putten is deels af te lezen aan de historisch waardevolle gebouwen. Deze dragen in belangrijke mate bij aan het ruimtelijke beeld van de kom. In de aan de herziening van de bestemmingsplannen voor de kom voorafgaande Nota Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK) is een lijst opgenomen van beeldbepalende panden binnen de kom. Het pand Stationsstraat 26 scoort vooral op de aspecten stedenbouwkundige samenhang en beeldondersteunende uitstraling. Dat het pand een aantal keren verbouwd en gemoderniseerd is, doet daaraan niet af. Samengevat geeft de inspraakreactie geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.
2	Inspreker 2	Inspreker wijst erop, dat het perceel Stationsstraat 76 abusievelijk niet voor “Bedrijf” is bestemd. In 2006 heeft het college een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe schuur ten behoeve van een timmerbedrijf. Destijds zou al besloten zijn om het betreffende perceel in het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen.	In 2006 heeft het college ter vervanging van de bestaande schuren met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO (oud) vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe schuur ten behoeve van een timmerbedrijfje aan de Stationsstraat 76. Destijds is geconstateerd dat er al meer dan 14 jaar – vergund - bedrijfsactiviteiten plaats vonden op het perceel. In het licht hiervan is het redelijk om de betreffende schuur voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen.

			De inspraakreactie geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.
3.	Inspreker 3	<u>Bestemming</u> Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan is een gezamenlijk bouwvlak/bouwperceel getekend voor de woningen Stationsstraat 20, kantoor Stationsstraat 20A en de woning Stationsstraat 22. Inspreker vraagt om de verbeelding zodanig aan te passen, dat er geen sprake meer is van één bouwvlak voor de huisnummers 20, 20-a en 22, maar van een afzonderlijk bouwvlak voor nr. 22 en dat dit bouwvlak aan de westkant op 3 m uit de erfscheiding en aan de noordkant op 7 m uit de huidige achtergevel komt te liggen. <u>Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied tussen Stationsstraat 22 en 24</u> Verzocht wordt om de breedte van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied terug te brengen tot 4 m, waarbij aan de oostkant over de volle lengte van het perceel van inspreker een groenstrook van tenminste 1 m aanwezig is en blijft. Overigens vraagt inspreker zich wel af in hoeverre het noodzakelijk is om in het bestemmingsplan een dergelijke openbare functie aan deze toegang toe te kennen.	<u>Bestemming</u> De wijze van bestemmen om meerdere panden onder één bouwperceel/bouwvlak te brengen is gebruikelijk. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in een bouwvlak. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient tenminste 3 m te bedragen. Een splitsing van het bouwperceel in meerdere bouwvlakken is dan ook niet nodig. Overigens is het uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar om het bouwvlak aan de westkant en de noordzijde te vergroten, zoals gevraagd door de familie Kool. <u>Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied tussen Stationsstraat 22 en 24</u> Ter tegemoetkoming aan deze reactie zal in het ontwerpbestemmingsplan het betreffende perceel, waarover de woningen Stationsstraat 24, 24-a en 24-b ontsloten worden binnen de bestemming “Wonen” worden gebracht. Dit betreft een particulier perceel. Het ontsluitingspad is niet openbaar in de zin van de Wegenwet. De toegankelijkheid voor de achterliggende woningen is door middel van het privaatrecht voldoende gewaarborgd.

		<u>Bouwvlakken kleine woningen</u> Inspreker is van mening, dat de bouwpercelen van de bestemde kleine woningen strakker omkaderd dienen te worden en te worden beperkt tot de huidige omvang. Het verbaast hen dan ook, dat het bouwvlak van de kleine woning nr. 24-b maar liefst 12 m x 12 m bedraagt.	<u>Bouwvlakken kleine woning</u> Op grond van de regels behorende bij de bestemming “kleine woning” mag de inhoud van de als zodanig aangewezen woningen niet meer bedragen dan de bestaande inhoud. Aan inspreker kan worden toegegeven dat het bouwvlak van de woning Stationsstraat 24-b veel te groot is. De maatvoering hiervan zal worden verkleind, waardoor meer recht wordt gedaan de bedoeling van het bestemmingsplan dat deze woningen niet mogen worden vergroot. De inspraakreactie geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.
4.	Inspreker 4	<u>Maatvoering Stationsstraat 95</u> Adressant is van mening, dat er op de verbeelding onvoldoende rekening is gehouden met de “lay-out” van het bestaande woonhuis. Zo is bijkeuken buiten het bouwvlak gelegen, terwijl deze een wezenlijk onderdeel van de woning is. Verder is een maximale goothoogte van 4 m aangegeven. Deze komt niet overeen met de werkelijke goothoogte van de woning. Gevraagd wordt om een maximale goothoogte van 6 m aan te geven. <u>Ontwikkelingsmogelijkheden</u> Gevraagd wordt om op de verbeelding een nader uit te werken bouwvlak ten behoeve van wonen met zorg op te nemen.	<u>Maatvoering Stationsstraat 95</u> De maatvoering van het bouwvlak voor de woning bedraagt 20 m x 15 m. Eventuele uitbouwen, bijgebouwen e.d. mogen ook buiten de bouwvlakken worden gebouwd. Dat is hier het geval. Voor zover de bestaande goot- en nokhoogte afwijken van de op de verbeelding aangegeven maten wordt daarin voorzien gesteld door in de regels een algemene bepaling op te nemen die er op neer komt dat voor zover de op de verbeelding aangegeven maximum goot- en nokhoogte afwijken van de bestaande maten de bestaande maten als maxima gelden. <u>Ontwikkelingsmogelijkheden</u> Zoals in de toelichting al is aangegeven is het initiatief niet concreet genoeg om hier in het ontwerpbestemmingsplan al rekening mee te houden.

			Verder dient er naast de ruimtelijke aspecten ook rekening te worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het KWP-3 biedt geen ruimte voor het creëren van extra woningbouwmogelijkheden in het plangebied West. Samengevat geeft de inspraakreactie aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gedeeltelijk gewijzigd ter inzage te leggen
5.	Inspreker 5	<u>Bestemming Stationsstraat 28</u> In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Stationsstraat 28 een woonbestemming gekregen. Inspreker vraagt om deze voormalige melkfabriek perceel in het ontwerpbestemmingsplan voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen. Dit geldt ook voor de bedrijfswoning en andere opstallen die onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan vallen. De aanduiding “karakteristiek” van een op dit perceel staande schuur brengt beperkingen en hoge onderhoudskosten met zich mee, voor zover de authenticiteit behouden moet blijven. Inspreker verwacht hierdoor als gevolg van deze aanduiding ook planschade. Gevraagd wordt om de aanduiding te schrappen.	<u>Bestemming Stationsstraat 28</u> In het geldende bestemmingsplan “de Kom” is het perceel Stationsstraat 28 bestemd voor “Handel en bedrijf” met de nadere bestemming A-18 (restauratie van oude auto’s). In het voorontwerpbestemmingsplan is dit bedrijf abusievelijk niet bestemd. In verband hiermee zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat bestaande (legale) bedrijfswoningen zijn toegelaten. Deze valt dus niet onder het overgangsrecht. Allerlei opstalletjes op het terrein die mogelijk onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan vallen, zullen ook in het voorontwerpbestemmingsplan niet positief worden bestemd. Niet tweemaal onder overgangsrecht brengen is inderdaad de algemene regel. Dit wil echter niet zeggen dat het niet mag. Zie ook uitspraak: LJN: BA3195, Raad van State , 200605759/1, waarin staat dat tweemaal onder overgangsrecht brengen (onder voorwaarden) is toegestaan. Er vindt op dit moment onderzoek plaats naar de aanwezigheid van allerlei (illegale) bouwwerken en de bewoning

		van een sta-caravan. De cultuurhistorie van Putten is deels af te lezen aan de historisch waardevolle gebouwen. Deze dragen in belangrijke mate aan het ruimtelijke beeld van de kom. In de aan de herziening van de bestemmingsplannen voor de kom voorafgaande Nota Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK) is een lijst opgenomen van beeldbepalende panden binnen de kom. Het is gewenst om de authenticiteit van deze schuur te behouden. Voor zover inspreker van mening is, dat de familie Roelofsen hierdoor schade lijdt, kan zij na het van kracht worden van het bestemmingsplan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen. <u>Bestemming Stationsstraat 24-b</u> In het verlengde van een eerdere beroepprocedure vraagt inspreker om het perceel waarop de noodwoning Stationsstraat 24-b niet voor woondoeleinden te bestemmen.	<u>Bestemming Stationsstraat 24-b</u> Het pand Stationsstraat 24-b is in het geldende bestemmingsplan positief aangeduid als noodwoning. Deze woningen mogen op grond van het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Uitbreiding daarvan is niet toegestaan. In de praktijk is gebleken dat van deze wijze van bestemmen geen sanerende werking uitgaat. In verband hiermee is er voor gekozen, ook omdat de gemeente geen actieve sanering voorstaat (hiervoor ontbreken de middelen), om deze woningen in de recente bestemmingsplannen niet meer als noodwoning aan te duiden, maar als kleine woning te bestemmen. De wijze van bestemmen van het pand Stationsstraat 24-b sluit aan bij deze systematiek. Wel zal de grootte van het
--	--	---	--

		<u>Termijn overgangsrecht gebruiksbepaling</u> Voor zover mogelijk verzoekt inspreker om de in de gebruiksregels opgenomen termijn van één jaar dat het gebruik mag worden onderbroken te schrappen of te verlengen	bouwwlak meer in overeenstemming gebracht worden met de omvang van het bestaande woonhuis. <u>Termijn overgangsrecht gebruiksbepaling</u> De in de regels opgenomen onderbrekingstermijn van één jaar is gebruikelijk (artikel 3.2.2 Bro – standaardregels in bestemmingsplannen). Er is geen reden om daarvan af te wijken. Samengevat geeft de inspraakreactie aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd ter inzage te leggen.
6	Inspreker 6	In de inspraakreactie wordt gevraagd om een bestaande woning aan de Stationsstraat 34 te mogen vervangen door een geschakelde twee-onder-één-kap woning. Op deze locatie zal door sanering van een groot aantal schuren de uitstraling een positief effect hebben op de woonomgeving.	In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om de bestaande woning te bestemmen. Binnen deze bestemming is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Gezien het karakter van het plangebied biedt het plangebied West, in aanvulling op de locaties die afkomstig zijn uit de Inbreidingsnota, weinig of geen mogelijkheden tot nieuwbouw. Een uitzondering vormt mogelijk de binnen het plangebied gelegen bedrijfsmatige functies, dat in potentie mogelijkheden biedt voor functieverandering naar wonen. Hiervan is in dit geval geen sprake. Bij wijziging van de niet niet-woonfunctie in een woonfunctie dient, naast de ruimtelijke aspecten, overigens ook rekening te worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het KWP-3 biedt geen ruimte voor het creëren van extra woningbouwmogelijkheden in het plangebied West.

			Om een verrommeling van dit gebied tegen te gaan is er een specifieke regeling opgenomen voor het samenvoegen van gebouwen (niet zijnde een woning). Samengevat geeft de inspraakreactie geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.
7	Inspreker 7	Adressant laat weten, dat in het ten behoeve van de aan de Stationsstraat 30-a gevestigde op de verbeelding aangegeven bestemmings- en bouwvlak geen rekening is gehouden met een enkele jaren geleden vergunde uitbreiding van de bouwmarkt. Tevens is ten westen van het bestaande gebouw de grond ingetekend als wonen. Deze grond is jaren geleden aangekocht ten behoeve van parkeren. Tevens wordt deze grond gebruikt voor opslag	Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zal overeenkomstig het verzoek worden aangepast. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak Detailhandel (geen bouwvlak) ten westen van de bouwmarkt is in zoverre acceptabel, dat de aanwezige parkeerplaats binnen het bestemmingsvlak wordt gebracht, één en ander zoals aangegeven op het bij de adviesnota behorende fragment van de fotogis-kaart. Samengevat geeft de inspraakreactie aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.
8	Inspreker 8	In een achter het woonhuis Stationsstraat 62 staande schuur is een isolatiebedrijf gevestigd. Gevraagd wordt om dit perceel voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen.	In het algemeen zijn er in het voorontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen ten aanzien van bedrijven opgenomen. De zelfstandige (niet aan huis gebonden) bedrijven zijn apart bestemd. Daarnaast is er in de regels een specifieke regeling opgenomen voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt. De betreffende bedrijfsactiviteiten hebben een zodanige uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie, dit houdt onder andere in dat er geen verkeers- of parkeeroverlast mag ontstaan. Een an-

			der criterium is, dat de bedrijfsmatige activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de desbetreffende woning. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om voor het isolatiebedrijf een aparte bedrijfsbestemming op te nemen. Samengevat geeft de inspraakreactie geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.
9	Inspreker 9	Aan de Stationsstraat 60 is een installatiebedrijf gevestigd. Met betrekking tot dit bedrijf is een jarenlange procedure gevolgd, samen met de gemeente, die er in 2007 heeft geleid tot een uitspraak van de Raad van State en dat het bedrijf legaal is. Gevraagd wordt om dit bedrijf op de verbeelding aan te geven.	Ter tegemoetkoming aan de inspraakreactie zal, dit bedrijf alsnog op de plankaart worden vermeld. De inspraakreactie geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.
10	Inspreker 10	Op de verbeelding is een gezamenlijk woningvlak aangegeven met perceel nr. 22. Dit lijkt inspreker een onlogische situatie. Verder verbaast het inspreker, dat aan beide zijden van hun perceel op oorspronkelijk agrarische gronden gebouwd wordt, terwijl zichzelf een deel van de bouwbestemming kwijt raakt.	De wijze van bestemmen om meerdere woningen onder één bouwperceel/bouwvlak te brengen is gebruikelijk. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in een bouwvlak. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient tenminste 3 m te bedragen. Een splitsing van het bouwperceel in meerdere bouwvlakken is dan ook niet nodig. In 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders bouwvergunning verleend voor een verbouwing van de woning en waarbij het oorspronkelijke kantoor als garage is ingericht. De kantooractiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd. In verband hiermee is in de in het geldend bestemmingsplan opgenomen bestemming Handel en bedrijf (Fi-

			nanciële en administratieve dienstverlening) in het voor-ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.
--	--	--	--