

Bestemmingsplan Kom West



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

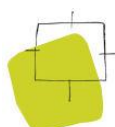
Bestemmingsplan Kom West

V A S T G E S T E L D

Inhoud

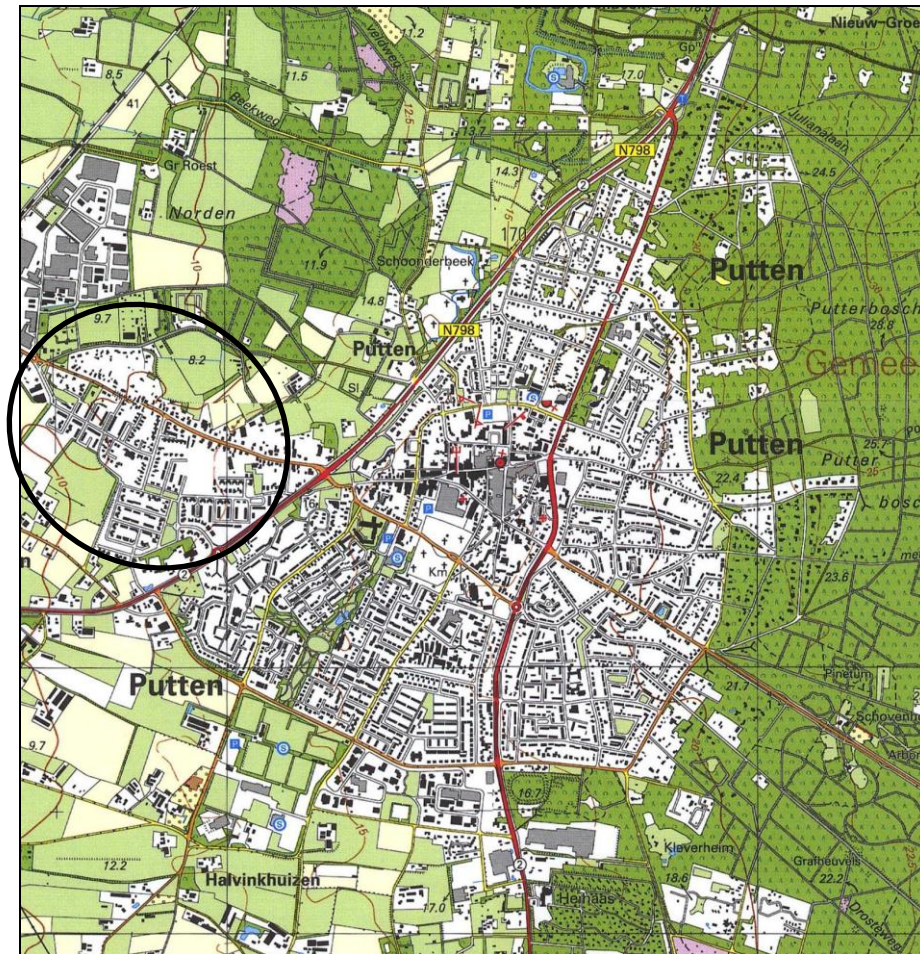
Toelichting en bijlage
Regels en bijlagen
Verbeelding

12 januari 2012
Projectnummer 193.00.02.30.44



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Doel	9
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	9
1.3	Vigerende planologische regelingen	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Van toepassing zijnde plannen en ruimtelijk beleid	13
2.1	Nationaal beleid	13
2.2	Provinciaal en regionaal	14
2.3	Gemeente	15
3	Actualisering Inbreidingsnota	17
4	Bestaande situatie en ontwikkelingen	19
4.1	Historische ontwikkeling	19
4.1.1	Ontstaansgeschiedenis	19
4.1.2	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.1.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	22
4.2	Flora en fauna en groen	22
4.2.1	Huidige situatie	22
4.2.2	Ontwikkeling en beleid	22
4.2.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	23
4.3	Water	23
4.3.1	Huidige situatie	23
4.3.2	Ontwikkeling en beleid	24
4.3.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	24
4.4	Wonen	24
4.4.1	Huidige situatie	24
4.4.2	Ontwikkeling en beleid	25
4.4.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	26
4.5	Bedrijven, horeca, detailhandel en voorzieningen	26
4.5.1	Huidige situatie	26
4.5.2	Ontwikkeling en beleid	27
4.5.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	27
4.6	Verkeer en verblijf	28
4.6.1	Huidige situatie	28
4.6.2	Ontwikkeling en beleid	28
4.6.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	28
5	Randvoorwaarden voor ontwikkelingen	29
5.1	Milieu	29
5.1.1	Geluid	29

	5.1.2	Bodem	30
	5.1.3	Luchtkwaliteit	30
	5.1.4	Externe veiligheid	31
5.2		Kabels en leidingen	32
5.3		Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	32
6		Juridische aspecten	33
6.1		Opzet bestemmingsplan	33
6.2		Bestemmingen	33
7		Economische uitvoerbaarheid	37
8		Handhaving	39
9		Inspraak en overleg	41

Bijlage

Inleiding



1.1

Doel

De gemeente Putten wil de kom van de gemeente voorzien van nieuwe bestemmingsplannen. Er is binnen de bebouwde kom van Putten sprake van een 'lappendeken' van geldende bestemmingsplannen en vrijstellingen. Dat leidt zowel voor de ambtelijke organisatie als voor de burger tot een onoverzichtelijke situatie. Het gaat bovendien gepaard met verschillende juridische regelingen, wat op gespannen voet staat met het gelijkheidsbeginsel. Daarbij is een groot deel van de bestemmingsplannen ouder dan tien jaar.

Met de herziening van de bestemmingsplannen kan ook het beoogde ruimtelijke beleid van de gemeente Putten gestalte krijgen. Dat betreft met name de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de bebouwde Kom van Putten, de Inbreidingsnota voor de bebouwde Kom van Putten en de in ontwerp beschikbare Structuurvisie.

Tenslotte kunnen actuele bestemmingsplannen een belangrijk deel van de partiële herzieningen en van de ontheffingen en projectprocedures wegnemen. Het bestemmingsplan 'Kom West' is het vierde plan dat in het kader van de herziening van de komplannen is opgesteld. Het bestemmingsplan 'Kom Noord' was het eerste bestemmingsplan, het bestemmingsplan 'Kom Zuidoost' het tweede en bestemmingsplan 'Kom Zuid' het derde. Het vijfde plan in de reeks is het bestemmingsplan bedrijventerrein Hoge Eng.

Het plan voldoet aan de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de "Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008).

1.2

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van Kom West ligt aan de westzijde van de Nijkerkerstraat en de N798. Deze provinciale weg vormt tevens de zuidoostelijke grens van het plangebied. In het noorden vormt de bebouwing aan de noordzijde van de Stationsstraat inclusief de bebouwing ten zuiden van de Husselsesteeg, de grens. De Stationsstraat wordt verder naar het westen toe gevolgd tot aan de bebouwing net voor de Rimpelerweg. Hier vormt de westelijke plangrens een bomensingel als natuurlijke begrenzing tussen de bebouwing van Putten en het landelijke gebied. Deze gaat verder langs de Bouwmeestersgoed, welke een onderdeel van de westelijke grens vormt. Het zuiden van het plangebied wordt

[illegible]

1.4

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat het meer algemene beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente, voor zover dat van toepassing is op het plangebied. In hoofdstuk 3, worden de actualiseringen van de Inbreidingsnota op een rijtje gezet.

In hoofdstuk 4 worden per onderwerp de bestaande situatie, de ontwikkelingen en de gevolgen voor het bestemmingsplan beschreven. De diverse milieuaspecten en infrastructurele aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. De hoofdstukken 6, 7, 8 en 9 behelzen respectievelijk de juridische aspecten, de economische uitvoerbaarheid, de handhaving en de inspraak en het overleg (ex artikel 10 Bro).

Van toepassing zijnde plannen en ruimtelijk beleid



In dit hoofdstuk komt kort het rijksbeleid en het provinciaal, regionaal en lokaal beleid aan bod. Het betreft met name het algemene ruimtelijke beleid. Het sectorale beleid komt bij de diverse thema's in het volgende hoofdstuk aan bod.

2.1

Nationaal beleid

De Nota Ruimte is aangenomen door de Tweede Kamer.

Inhoudelijk heeft de nota het adagium: decentraal wat kan, centraal wat moet, deregulering en minder bureaucratie. Het draait om ontwikkeling in plaats van ordening, met sturing op hoofdlijnen. De Nota Ruimte gaat uit van ontwikkelingsplanologie.

NOTA RUIMTE

Het Rijk streeft naar meer basiskwaliteit. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

Zo heeft het Rijk nationale landschappen aangewezen. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. In samenhang daarmee zijn er bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De Veluwe is één van deze nationale landschappen.

In iedere gemeente, dus ook in de gemeente Putten, moet voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas, gedefinieerd als het aantal woningen dat nodig is wanneer het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld, de 'migratiesaldo nul'-benadering.

Ook dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

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

WATERTOETS

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.

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. Deze aspecten komen in het volgende hoofdstuk terug;
- 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.

WOONBELEID MET KWALITEIT

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.

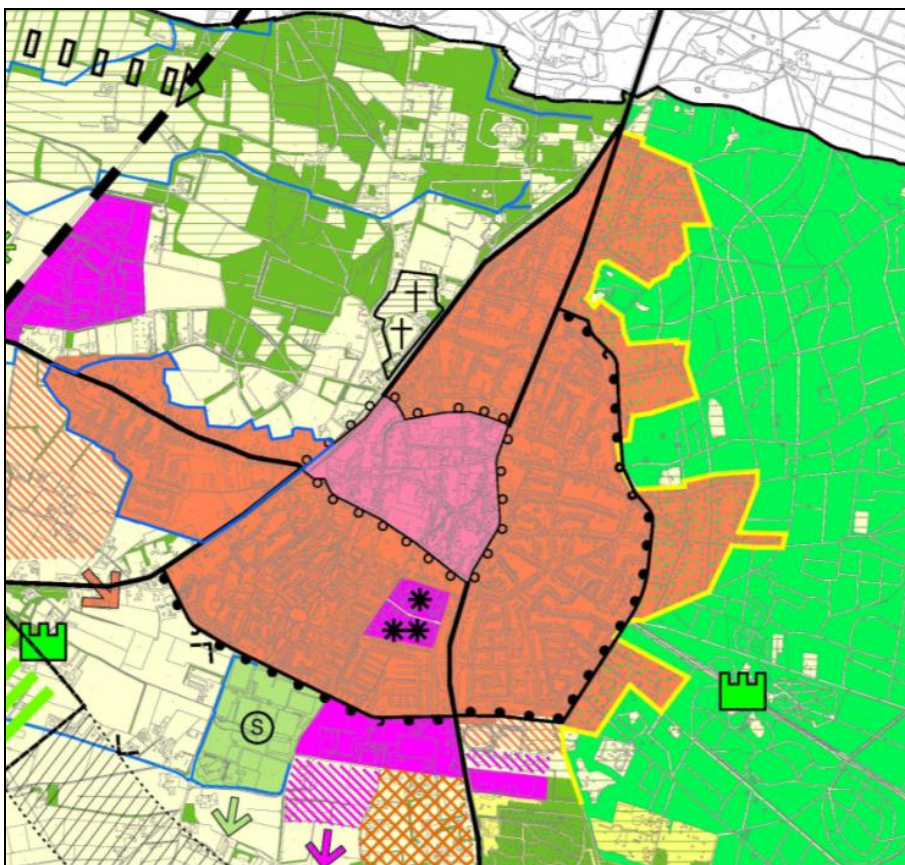
De gemeente en de provincie hebben hierover, in het kader van het kwalitatieve woonprogramma, afspraken gemaakt.

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).



Figuur 2 ligging van het plangebied op de structuurplankaart

Op de structuurplankaart staat het plangebied aangegeven als woongebied en wordt omgeven door agrarisch gebied. Grenzend aan het zuidwestelijk deel van het plangebied is de nieuwe woonwijk Bijsteren in aanbouw. 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 (paragraaf 4.1) en wonen (paragraaf 4.4) zijn gebaseerd op de SRBK en de Inbreidingsnota.

Actualisering Inbreidingsnota



Het rapport Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK) en de Inbreidingsnota hebben de afgelopen jaren nog niets aan waarde ingeboet. In het kader van de opstelling van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom zijn deze gebieden uitvoerig geïnterpreteerd en geanalyseerd. De herziening van het bestemmingsplan de Kom is opgedeeld in vijf deelplannen. 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 dit hoofdstuk is het inbreidingsbeleid, binnen het plangebied voor de lange termijn, toegelicht.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom West' kunnen volgens de SRBK de volgende woonmilieus worden onderscheiden:

- Linten wonen.
- Menging van woonmilieus.

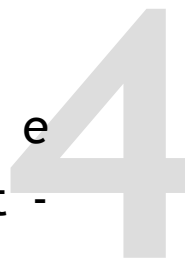
De analyse van de woonmilieus betreft een inventarisatie van:

- de opbouw en vormgeving van wijken;
- de eigenschappen van de percelen;
- de eigenschappen van de openbare ruimte;
- de eigenschappen van de ontsluiting;
- de eigenschappen van het groen.

Gezien het karakter van dit gebied biedt het plangebied Kom West in aanvulling op de locaties die afkomstig zijn uit de Inbreidingsnota, weinig mogelijkheden tot nieuwbouw. Een uitzondering vormt de in het geldende bestemmingsplan 'Husselerveld' opgenomen locatie voor woonwagenstandplaatsen. Deze standplaatsen worden niet gerealiseerd, zodat deze locatie beschikbaar kan komen voor andere functies, bijvoorbeeld woningbouw. Tevens ligt er binnen het plangebied een beperkt aantal bedrijfsmatige niet-woonfuncties dat in potentie mogelijkheden biedt voor een functieverandering naar wonen. Bij wijziging van de niet-woonfunctie in een woonfunctie dient, naast de ruimtelijke aspecten, rekening te worden gehouden met andere randvoorwaarden. In het algemeen geldt echter dat de uitstraling van de woonfunctie een positief effect zal hebben op de woonomgeving.

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

Bestaande situaties en ont- wikkelingen



In dit hoofdstuk komt aan bod welke waarden en functies in het plangebied aanwezig zijn, wat de te verwachten ontwikkelingen zijn per onderdeel en hoe hiermee wordt omgegaan in dit bestemmingsplan. In eerste instantie wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de aanwezige of te verwachten waarden vanuit historisch oogpunt. Deze worden gevolgd door waarden als flora, fauna, groen en water. Daarna komen de functionele onderwerpen als wonen, voorzieningen en verkeer aan bod.

4.1

Historische ontwikkeling

4.1.1

Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Putten ligt op een kruispunt van wegen in een gebied waar bossen, kampen en essen samenkomen. De verscheidenheid aan landschapstypen is groot. Het plaatselijke reliëf en de daaraan gerelateerde grondwaterstanden zijn medebepalend geweest voor het nederzettingenpatroon.

Omstreeks 1850 bestond Putten uit enkele straten waarlangs een menging van woonhuizen en boerderijen stond. Rond 1912 ontstond de eerste aanzet voor de lintbebouwing langs de Stationsstraat, welke door het plangebied loopt.

De unieke ligging aan de rand van het Veluwemassief en de aanleg van een spoorlijn in 1863 ten westen van het dorp hadden een toename van het toerisme en de hoeveelheid forensen tot gevolg. Daardoor zijn aan de oostkant van Putten enkele villawijken in het bos ontstaan.

Tot 1950 is het dorp op organische wijze gegroeid. De oudere toegangswegen van Putten werden volgebouwd met lintbebouwing. De stationsstraat is daar een voorbeeld van, evenals de Nijkerkerstraat welke tevens de oostgrens van het plangebied vormt.

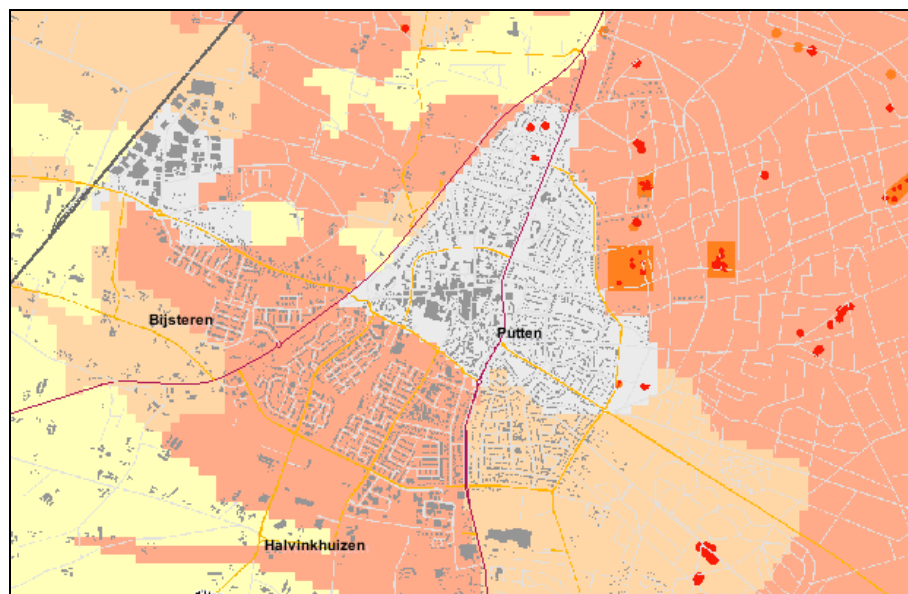
Langs deze wegen is de oude lintbebouwing, van rond 1950, nog duidelijk aanwezig.

Hierna vonden planmatige uitbreidingen plaats tussen de linten in onder andere Kom Zuid. Tussen de linten Stationsstraat en Nijkerkerstraat vonden de dorpsuitbreidingen van Putten sinds 2000 plaats.

4.1.2

Cultuurhistorie en archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valetta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.



Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Op de Archeologische Monumentenkaart is de waardering van de in het plangebied gelegen archeologische monumenten weergegeven. Deze waardering is opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) (voorheen Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten). Binnen het plangebied worden de volgende waarderingscategorieën onderscheiden.

Terreinen van zeer hoge archeologische waarde.

Het betreft terreinen van nationaal belang die deels wettelijk zijn beschermd of voor bescherming in aanmerking komen. Op grond van de door de RCE gehanteerde criteria (kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde) zijn deze terreinen aangewezen als behoudenswaardig. Binnen het plangebied komen deze terreinen niet voor.

Terreinen van archeologische betekenis.

Naast de gewaardeerde terreinen bestaat er nog een categorie ongewaardeerde vindplaatsen. Deze zijn op de kaart aangegeven als terrein van archeologische betekenis. Het betreft terreinen waar op grond van gedane vondsten en/of waarnemingen (meer) archeologische sporen en vondsten kunnen worden verwacht.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren. Om grip te krijgen op deze nog onbekende informatie is door de RCE de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de Archeologische Monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans op of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.

De Husselerveld, die een groot gedeelte van het plangebied beslaat, is bijna als geheel aangemerkt als gebied met een hoge trefkans. Daarnaast is er een deel van het plangebied niet gekarteerd.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorie van Putten is deels af te lezen aan de historisch waardevolle gebouwen. Deze dragen tevens in belangrijke mate bij aan het ruimtelijke beeld van de kom. De waarde van deze gebouwen wordt bepaald door:

- de zeldzaamheid (in hoeverre is het gebouw exemplarisch);
- de gaafheid (in hoeverre is het gebouw nog in oorspronkelijke staat);
- de stedenbouwkundige samenhang en de beeldondersteunende uitstraling (de situering van het gebouw binnen zijn oorspronkelijke context);
- de bouwkundige staat.

In de Nota SRBK is een lijst opgenomen van beeldbepalende panden binnen de kom. Het gaat daarbij binnen het plangebied om onder andere het voormalige gemeentehuis op de hoek van de Stationsstraat en de Nijkerkerstraat Stationsstraat 1).

Andere beeldbepalende panden die in de Nota SRBK opgenomen zijn:

- Stationsstraat 2;
- Stationsstraat 14
- Stationsstraat 19-21;
- Stationsstraat 26;
- Stationsstraat 28;
- Stationsstraat 43;

- Stationsstraat 47;
- Stationsstraat 69;
- Stationsstraat 78;
- Stationsstraat 92 (schaapskooi);
- Stationsstraat 95.

4.1.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige plan is in essentie een conserverend plan. Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal alleen onder voorwaarden mogelijk. Het beleid is gericht op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals het voormalige gemeentehuis. Dit gebouw is enkele jaren gelegen verbouwd ten behoeve van zorgappartementen.

Aan de waardevolle bebouwing die in het plangebied is gelegen dient bij eventuele toekomstige ontwikkelingen aandacht te worden geschonken.

4.2

Flora en fauna en groen

4.2.1

Huidige situatie

Het plangebied grenst aan één zijde aan de bebouwde kom van Putten.

Aan de noordzijde van het plangebied vormen de achtertuinen van de lintbebouwing de grens en tevens de overgang naar het agrarisch gebied. Aan de zuid-westzijde van het plangebied vormen de nieuwbouw buurten de grens, hier is geen sprake van een natuurlijke overgang naar het agrarische gebied.

Bijna al het openbaar groen is structureel van aard.

4.2.2

Ontwikkeling en beleid

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet).

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voorplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten.

De meest nabijgelegen gebieden die van belang zijn in het kader van de natuurwetgeving zijn het Habitatrichtlijngebied en het vogelrichtlijngebied 'de Veluwe'. De Veluwe maakt tevens onderdeel uit van de EHS. Aangezien binnen het plangebied vrijwel geen ontwikkelingen plaatsvinden, het gebied niet direct grenst aan de beschermde gebieden en er tussen het plangebied en de kwetsbare gebieden bebouwd gebied ligt, leidt het bestemmingsplan niet tot extra overlast voor de flora en fauna in de bovengenoemde gebieden.

Het gemeentelijke beleid is tevens gericht op het behouden van het structureel groen. Voor het kappen van bomen dient een kapvergunning te worden aangevraagd.

4.2.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de wijk zijn twee soorten groen te onderscheiden die van belang zijn voor de bestemmingsplanregeling, te weten: structureel groen en overig groen.

Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen. Deze structurerende groenelementen zijn voorzien van een aparte bestemming: 'Groen'.

Verder is er nog groen in het openbare gebied dat niet structureel van aard is, zoals snippergroen. Dit groen is onder meer opgenomen in de bestemming; Verkeer, verblijfsgebied. Zo blijft het mogelijk de openbare ruimte her in te richten zonder hiervoor een bestemmingsplanprocedure te hoeven doorlopen.

4.3

Water

4.3.1

Huidige situatie

Het landschap van de gemeente Putten helt, naar het westen toe, af. Dit heeft gevolgen voor de stromingsrichting van het grondwater en het oppervlaktewater. Het regenwater dat op het Veluwemassief valt, komt jaren later deels als kwel aan de westkant van Putten omhoog.

In de gemeente Putten voeren twee waterschappen het beheer over het oppervlaktewater. Dit zijn waterschap Vallei en Eem en het Waterschap Veluwe.

De Schuitenbeek ligt op de grens van beide waterschappen. De kom van Putten en het plangebied vallen geheel binnen het gebied van het Waterschap Veluwe.

In het plangebied zijn geen hoofdwatervangsten aanwezig.

De gemeente Putten behoort tot het afvalwatersysteem van Harderwijk, waar de rioolwaterzuiveringsinstallatie staat. Het afvalwater en regenwater worden via een afvalwaterstelsel naar Harderwijk getransporteerd, verwerkt en vervolgens als effluent geloosd.

4.3.2

Ontwikkeling en beleid

Een groot deel van het plangebied is door de provincie aangewezen als grondwaterfluctuatietoneel. Dit houdt in dat in de toekomst de grondwaterstand hoger kan zijn in het gebied wat kan leiden tot grondwateroverlast.

Het Waterschap hanteert het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen grondwaterneutraal moeten worden gerealiseerd. Dit betekent dat er geen permanente drainage en afvoer van grondwater uit het gebied mag plaatsvinden.

Bij nieuwe woningen wordt het hemelwater niet aan het bestaande riool gekoppeld, maar in de bodem geïnfiltreerd. In combinatie met wegreconstructies of herbestrating zullen waar mogelijk verharde wegooppervlakken worden afgekoppeld. Wanneer de hiervoor genoemde ingrepen zich voordoen, zal voldoende ruimte voor infiltratie van water worden gereserveerd.

4.3.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Met betrekking tot water zijn verder geen specifieke eisen die gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Ten behoeve van het bovengronds afkoppelen van verharde oppervlakken is een dubbelfunctie van groen en water in de bredere groenstroken mogelijk.

4.4

Wonen

4.4.1

Huidige situatie

In het bestemmingsplangebied is wonen de overheersende functie. Binnen het plangebied zijn twee woonmilieus te onderscheiden; de linten wonen, en een gemengd milieu met hoven en woonerven.

De Nijkerkerstraat en de Stationsstraat zijn historisch uitvalswegen. De Nijkerkerstraat heeft met zijn open, semi-agrarisch bebouwing een andere karakter dan het lint langs de Stationsstraat. Het lint langs de Stationsstraat is van alle

linten in het dorp nog het best als lint herkenbaar, doordat de straat aan de noordzijde nog door een open gebied loopt en verdiept in zijn omgeving ligt. De woningen aan de Stationsstraat zijn voor het merendeel vrijstaand en ze verspringen ten opzichte van de rooilijn. De wijk Husselerveld wordt gekenmerkt door een gevarieerd woningaanbod en is een typische jaren 90 wijk uit de vorige eeuw.

Over het algemeen is er een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen in Putten. Dit geldt tevens voor het deel van de kom in dit bestemmingsplan.

In het plangebied komt een aantal noodwoningen voor. Het gaat hierbij om bijgebouwen die in de loop der jaren als woning in gebruik zijn genomen. Deze woningen zijn apart aangeduid op de verbeelding. Het gaat om de volgende panden:

- Stationsstraat 16;
- Stationsstraat 18;
- Stationsstraat 24.

4.4.2

Ontwikkeling en beleid

In de woonvisie 2005-2015 verwoordt de gemeente haar visie op het gebied van wonen. Putten kiest voor een beheerste groei van de bevolking en richt zich daarbij op een betaalbaar aanbod, meer kansen voor starters en jonge huishoudens, zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag, kansen voor verhuizers, verhogen van het tempo van nieuwbouw waarbij het programma gericht is op doorstroming en het inzetten op duurzame kwaliteit van woningen en wijken.

In de lijn van het provinciale beleid is een nauwgezette inventarisatie uitgevoerd van de inbreidingsmogelijkheden in bestaan stedelijk gebied (gemeente Putten/Ontwerpbureau TKA, februari 2003, Inbreidingsnota voor de bebouwde kom van Putten). Er is geïnventariseerd waar het ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord is woningen toe te voegen. De locaties die hiervoor in aanmerking komen, liggen langs de Stationsstraat.

Het gaat om de volgende locaties:

- | | | |
|------------------------|---|-------------|
| - Stationsstraat 1 | - | 20 woningen |
| - Stationsstraat 43-47 | - | 3 woningen |

Aan de Stationsstraat 1 is een complex van 18 zorgwoningen gerealiseerd.

Aan de achterzijde van het perceel Stationsstraat 43 (aan de zijde van de Sperwerstraat) zijn twee woningen (twee-onder-één kap) gebouwd. De locatie Stationsstraat 47 is vanwege milieuhygiënische belemmeringen als potentiële bouwlocatie komen te vervallen.

Bij Stationsstraat 95 kan eventueel een project voor begeleid wonen komen. Dit initiatief is echter niet concreet genoeg om op te nemen in dit bestemmingsplan.

De in het bestemmingsplan "Husselerveld" opgenomen woonwagenstandplaatsen aan de Wallenbergstraat komt te vervallen. Het huidige gebruik zal worden bestemd. Wel is deze locatie, met inachtneming van het Kwalitatief Woon Programma, in zicht als potentiële woningbouwlocatie, maar eveneens niet concreet genoeg om op te nemen in dit bestemmingsplan.

4.4.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande woningen zijn positief bestemd. Er zijn bouwgrenzen en maximale goot- en nokhoogtes aangegeven. De voortuinen maken deel uit van de woonbestemmingen, maar zullen veelal niet mogen worden bebouwd.

De in de Inbreidingsnota genoemde locaties zijn, met uitzondering van Stationsstraat 47, beschouwd als vergund en ingetekend als bestaande situatie.

De in het plangebied gelegen "noodwoningen" zijn aangeduid als kleine woning. Daarnaast zijn monumentale panden aangeduid. Voor deze laatste categorie is een nadere eisen stelsel opgenomen, teneinde de bestaande en karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing te handhaven.

4.5

Bedrijven, horeca, detailhandel en voorzieningen

4.5.1

Huidige situatie

Aan de Stationsstraat zijn meerdere bedrijven en voorzieningen gevestigd. Genoemd kunnen worden:

- Stationsstraat 2: een evangelisch vakantie- en conferentiecentrum;
- Stationsstraat 12: een psychiatrisch pension;
- Stationsstraat 14: kantoor;
- Stationsstraat 26: opslag dakdekkersbedrijf;
- Stationsstraat 28: restauratie en handel van oude auto's;
- Stationsstraat 30: bouwmarkt;
- Stationsstraat 37: speelgoed (groothandel);
- Stationsstraat 43: makelaarskantoor;
- Stationsstraat 44: auto/garagebedrijf;
- Stationsstraat 47: tuinmachines (detailhandel);
- Stationsstraat 49: verloskundige praktijk;
- Stationsstraat 54: bloemenhandel (geen detailhandel);
- Stationsstraat 58: computers software;
- Stationsstraat 64: las- en onderhouds montagebedrijf;
- Jan Nijenhuisstraat 10: auto/garagebedrijf;
- Jan Nijenhuisstraat 12: voormalig keukencentrum (staat leeg).

In het plangebied komen voorts enkele aan huis, gebonden bedrijven voor. Naast de bedrijven en dergelijke is er een basisschool aan de Verzetslaan 17, welke onder maatschappelijke doeleinden valt.

4.5.2

Ontwikkeling en beleid

In het algemeen zijn er geen ontwikkelingen ten aanzien van bedrijven, horeca, detailhandel en voorzieningen. Naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar van het aan de Stationsstraat 44 gelegen automobielbedrijf staat het gemeentebestuur onwelwillend tegenover een uitbreiding van de verkoopactiviteiten van dit bedrijf op het perceel Stationsstraat 46.

De gemeente heeft een detailhandelsvisie opgesteld op grond waarvan het gewenst is de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in het dorpscentrum.

4.5.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De zelfstandige (niet aan huis gebonden) bedrijven en detailhandel zijn apart bestemd. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding.

Beroep en bedrijf aan huis is toegestaan. Van oudsher waren de vrije beroepen al toegestaan. Tegenwoordig is het werken aan huis niet meer expliciet voorbehouden aan huisartsen en notarissen, maar geldt meer in zijn algemeenheid dat praktijk, kantoor of atelier aan huis is toegestaan. Op basis van jurisprudentie zijn daar de volgende voorwaarden aan te koppelen:

- de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie;
- de desbetreffende bedrijfsactiviteiten hebben een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie, dit houdt onder andere in dat er geen verkeers- of parkeeroverlast mag ontstaan;
- de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de desbetreffende woning.

De school is bestemd als 'maatschappelijke doeleinden' met een op de voorziening afgestemde aanduiding. Het college kan middels een vrijstelling een andere dan de aangeduide voorziening toestaan. Voor de bebouwing is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Om op de groeiende ruimtevrage te anticiperen, zijn de bouwvlakken voor de maatschappelijke voorziening groter gemaakt dan de bestaande bebouwing.

Een praktijk en of beroep aan huis is binnen de woonbestemming toegestaan.

4.6

Verkeer en verblijf

4.6.1

Huidige situatie

De Nijkerkerstraat en de Stationsstraat zijn belangrijke doorgaande wegen, die onderdeel zijn van de externe wegenstructuur. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van respectievelijk 80 en 50 km/uur. De Nijkerkerstraat loopt langs de oost rand van het plangebied en de Stationsstraat loopt dwars door het plangebied heen.

Alleen de Stationsstraat is opgenomen in het plan.

Binnen de kern Putten loopt het verkeer vooral via twee ringwegen. Van de genoemde wegen maakt geen deel uit van de binnenring. Hetzelfde geldt voor de Buitenring.

De overige wegen zijn woonstraten. Hier geldt een 30 km/uur regime. Het parkeren vindt op eigen terrein of geclusterd plaats.

4.6.2

Ontwikkeling en beleid

Het beleid van de gemeente, zoals verwoord in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan, richt zich op het:

- verhogen van verkeersveiligheid;
- verbeteren van de leefbaarheid langs doorgaande routes in de bebouwde kom;
- het bevorderen van het openbaar vervoer;
- het stimuleren van het fietsgebruik door het verbeteren van de fietsvoorzieningen;
- het verruimen van de binnenring in westelijke richting.

4.6.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor de Stationsstraat, een doorgaande weg met een maximumsnelheid van 50 km/uur is een verkeersbestemming opgenomen. Dit geldt tevens voor de Nijkerkerstraat.

De overige wegen vallen binnen de bestemming 'Verkeers - Verblijfsdoeleinden'. Ook het niet-structurerend groen, laanbeplanting, speelvoorzieningen en dergelijk zijn in deze bestemming opgenomen, zodat het plan zo flexibel mogelijk is.

R a n d v o o r w a a r d e n v o o r o n t w i k k e l i n - g e n

5

5.1

Milieu

In deze paragraaf komen diverse milieuaspecten aan de orde die een belemmerende werking kunnen hebben op functies binnen het bestemmingsplangebied.

5.1.1

Geluid

De Nijkerkerstraat is een 80 km/uur weg, de Stationsstraat is een 50 km/uur weg. De eerst genoemde weg valt net buiten het plangebied. Voor deze wegen gelden onderzoekszones in verband met verkeerslawaaï. Deze zone is gemeten van de as van de weg 250 m breed voor de Nijkerkerstraat en 200 m breed voor de Stationsstraat. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt aangegeven, dat, in geval van wegverkeerslawaaï, de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen) de waarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien er nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone kunnen worden gerealiseerd, dient er geluidsonderzoek plaats te vinden. Er zal dan moeten worden bepaald waar de 48 dB contour ligt.

Alle overige wegen in het plangebied hebben een 30 km/uur regime, waardoor langs deze wegen geen geluidszone geldt. Voor alle toe te voegen woningen die rechtstreeks worden bestemd, zijn al planologisch-juridische procedures doorlopen, waarbij zo nodig geluidsonderzoek is verricht. Geluidsonderzoek is dan ook niet nodig.

In december 2008 heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter inventarisatie van de geluidsaspecten van de hoofdwegen in de bebouwde kom van Putten. Eén rapport behandelt de situatie van 2008, een andere de situatie voor 2018.

Aanleiding van het onderzoek was het inzicht verschaffen in de huidige en toekomstige situatie alsmede een onderlegger te hebben voor het treffen van voorzieningen ter reductie van de geluidemissie.

Ten aanzien van de huidige situatie (2008) varieert de totale geluidbelasting (Lden) op de eerstelijnsbebouwing van 53 dB tot 75 dB.

Door de autonome groei neemt de geluidbelasting ten opzichte van de huidige situatie (2008) met ten hoogste 1 dB toe.

Het effect van stil asfalt bedraagt ten hoogste 10 dB. Snelheidsvertraging op de Nijkerkerstraat resulteert ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing in een verlaging van 4 dB t/m 5 dB.

Het aanbrengen van schermen met een beperkte hoogte langs onder andere de Nijkerkerstraat heeft een effect variërend van 0 dB tot ten hoogste 8 dB. Bij de overweging om de schermen te plaatsen dienen financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten alsmede de te behalen reductie tegen elkaar te worden afgewogen.

5.1.2

B o d e m

Binnen het plangebied zijn geen grote saneringssituaties aanwezig. Wel is er op diverse locaties beperkte bodemverontreiniging aangetroffen. De verontreiniging is niet dusdanig dat er problemen zijn te verwachten voor het afgeven van bouwvergunningen. Bij het aanvragen van een bouwvergunning voor het ontwikkelen van een (inbreidings)locatie, dient een bodemonderzoek overlegd te worden. Indien er geen bodemonderzoek is verricht of het bodemonderzoek is ouder dan vijf jaar, zal er bij de afgifte van een bouwvergunning voor het realiseren van woningen een (nieuw) bodemonderzoek moeten worden verricht.

5.1.3

L u c h t k w a l i t e i t

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toena-

me van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan, waarbinnen geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft dan ook nagenoeg geen invloed op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit, ten aanzien van de uitvoering van het plan, kan derhalve achterwege blijven.

In december 2008 heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een onderzoek naar de luchtkwaliteit van de hoofdwegen in de bebouwde kom van Putten uitgevoerd.

Het doel van het onderzoek was het bepalen van de lokale luchtkwaliteit, zonder de bijdrage van industriële bronnen, alsmede voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is nagegaan in hoeverre wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor buitenlucht. In het uitgevoerde onderzoek is het effect van het wegverkeer op de lokale luchtkwaliteit geprognoseerd.

Uit het onderzoek blijkt dat voor alle luchtverontreinigende componenten (ruimschoots) kan worden voldaan aan de geldende grenswaarden van de toetsingsjaren 2008 en 2018.

Ondanks dat sprake is van een toename van de verkeersintensiteiten, is sprake van een afname van de jaargemiddelde concentraties. Deze afname wordt veroorzaakt door de afname van de achtergrondconcentraties. Daarnaast is in de berekeningen tevens rekening gehouden met de generieke maatregelen die door het Rijk worden opgelegd.

Concreet betekent dit dat voor de bebouwde kom van Putten weinig tot geen belemmeringen zijn om ruimtelijke plannen te ontwikkelen, waarbij sprake is van een extra verkeersaantrekkende werking.

Het bovenstaande is ook in lijn met het GGD rapport "GES Hoofdwegen Putten: lucht, geluid en externe veiligheid".

5.1.4

Externe veiligheid

Op 28 mei 2004 is in het Staatsblad nummer 250 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) gepubliceerd. Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor burgers in hun leefomgeving, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ten aanzien van categoriale inrichtingen (LPG-stations, CPR 15-2/3) moeten bepaalde veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen in acht worden genomen.

Deze veiligheidsafstanden dienen ook te worden gerespecteerd in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de risicobron. Voor de niet categoriale inrichtingen dient het risico te worden bepaald met een specifieke risicoanalyse.

Binnen de risicocontour mogen geen kwetsbare objecten als woningen, ziekenhuizen en dergelijke gesitueerd zijn.

Tevens vindt transport van gevaarlijke gassen plaats, onder andere over de Nijkerkerstraat en Van Geenstraat. Maatregelen gericht op het terugdringen van het aandeel vrachtverkeer zijn het meest effectief.

Aan de Stationsstraat 44 is een LPG-tankstation gevestigd. De risicocontouren 10^{-5} (voor de bestaande situatie) liggen op een stand van 35 m vanaf het vulpunt, 25 m vanaf de ondergrondse tank en 15 m vanaf de afleverzuil. Binnen deze zones mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Het LPG-tankstation heeft een doorzet van onder de 1.000 m^3 . De risicocontour 10^{-6} komt daarmee te liggen op een afstand van 45 m vanaf het vulpunt. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd en voor beperkt kwetsbare objecten dient een nadere afweging gemaakt te worden. Voor het bedrijf geldt dat er geen kwetsbare objecten binnen de 10^{-5} contour liggen.

Het LPG-tankstation welke aan de Van Geenstraat 105 is gevestigd ligt niet in het plangebied. Maar de risicocontouren vallen wel deels in het plangebied. Voor dit LPG-tankstation gelden dezelfde afstanden en hoeveelheden als voor het LPG-tankstation aan de Stationsstraat.

Voor het bedrijf aan de Van Geenstraat is het groepsrisico berekend. Er mogen 90 personen aanwezig zijn binnen het invloedsgebied van 150 m rond het bedrijf. In werkelijkheid zijn er 89 personen aanwezig. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt daarmee niet overschreden.

5.2

Kabels en leidingen

Langs de Nijkerkerstraat en de Mennestraat, aan de zuidoost-zijde van het plangebied, ligt in de bestemmingen nutsdoeleinden, woondoeleinden, sportvoorzieningen en groenvoorzieningen een aardgasleiding. Binnen een zone van 4 m van deze aardgasleiding geldt een dubbelbestemming, ter bescherming van de leiding. Binnen deze zone mag niet zondermeer worden gebouwd.

5.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De onderzochte milieuaspecten hebben, behalve de dubbelbestemming voor de aardgasleiding en de Bevi zones rondom de LPG-tankstations, geen specifieke uitgangspunten voor het bestemmingsplan opgeleverd.

Juridische aspecten



6.1

Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouw mogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.
- bestemmingsregels;
In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.
- algemene regels;
Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels. Verder is de anti-dubbeltelbepaling onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.
- overgangs- en slotregels.
Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.2

Bestemmingen

Agrarisch

Aan de noordzijde van de Stationsstraat liggen nog enkele agrarische gronden. Deze zijn als zodanig bestemd. Agrarische bouwvlakken zijn niet aanwezig, er mag dan ook niet worden gebouwd op deze gronden.

De gronden die onder deze bestemming vallen zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, waterhuishoudkundige voorzieningen en paden.

Bedrijf

De in het gebied voorkomende bedrijven zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bestaande bedrijven uit een hogere categorie zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels. Enkel deze bedrijven uit een hogere categorie zijn toegestaan.

In de meeste gevallen zijn alleen de bedrijfsgebouwen bestemd met de bestemming 'Bedrijf'. De bijbehorende woningen zijn bestemd met de bestemming Wonen. In sommige gevallen zijn de bijbehorende woningen toch opgenomen in het bestemmingsvlak. Om deze reden is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Bedrijf-Nutsvoorziening

Deze bestemming heeft betrekking op doeleinden van openbaar nut zoals transformatorstations, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en dergelijke.

Detailhandel

De winkelveestigingen in het plangebied zijn in deze bestemming opgenomen. Voor grootschalige detailhandel is een nadere aanduiding opgenomen. De detailhandelsactiviteiten dienen op de begane grondlaag plaats te vinden. Dienstwoningen zijn toegestaan voor zover bestaand.

Dienstverlening

Onder deze bestemming vallen de dienstverlenende activiteiten in het plangebied.

Groen

Daar waar groenvoorzieningen in het openbare gebied een bijzondere betekenis hebben, zijn deze als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming zijn tevens voet- en fietspaden toegelaten, alsmede speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterpartijen. Op deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Horeca

Deze bestemming betreft de in het plangebied voorkomende horecavestigingen. Horecagelegenheden tot en met horeca-categorie 3 zijn toegestaan. De categorieën komen overeen met de in de bijlage van de regels opgenomen: 'Staat van horeca-activiteiten'. Uitsluitend bestaande dienstwoningen zijn hier toegestaan.

Kantoor

Binnen deze bestemming vallen de kantoren die voorkomen in het plangebied.

Maatschappelijk

De diverse maatschappelijke voorzieningen in het gebied zijn opgenomen in deze bestemming. Daarbij is elke voorziening specifiek bestemd middels een aanduiding.

Recreatie

Binnen deze bestemming vallen de recreatieve voorzieningen in het plangebied. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer

De doorgaande wegen in het plangebied zijn ondergebracht in deze bestemming. Binnen deze bestemming staat de verkeersfunctie centraal. Ook is er ruimte voor verblijfsfuncties waar deze de verkeersfunctie niet in de weg staan. Het is niet toegestaan om gebouwen binnen deze bestemming te realiseren.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming vallen alle overige wegen in het dorp die minder of geen functie hebben voor het doorgaand verkeer. De verblijfsfunctie staat hier centraal. Hieraan verbonden zijn functies als parkeren en voet- en fietspaden. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen toegestaan. Het is niet toegestaan om gebouwen binnen deze bestemming te realiseren.

Wonen

De woningen in het plangebied vallen onder deze bestemming. Voor een kleine woning is een aanduiding opgenomen.

De gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Per bouwperceel is onder andere aangegeven het aantal woningen, de maximale goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage. Tevens gelden afstandsmaten waaraan bijgebouwen en dergelijke moeten voldoen. Voor de voorgevelbouwgrans is maximaal één uitbouw toegestaan.

Beroepen aan huis zijn binnen deze bestemming toegestaan. De oppervlakte hiervoor mag niet meer bedragen dan 45 m² of 30% van de bestaande woning.

Leiding - Gas

De in het plangebied gelegen aardgasleiding is door middel van de bestemming 'Leiding - Gas' aangegeven. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de bescherming van deze ondergrondse leiding. Tegelijk geeft de breedte van de bestemming de zone aan waarin in principe niet kan worden gebouwd en geen werken mogen worden uitgevoerd zonder aanlegvergunning.

Waarde - Archeologie

De archeologische waarden in het gebied zijn beschermd middels deze bestemming. Voor deze gronden is eveneens een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Overgangsbepalingen

Voor de gronden ten noorden van de Stationsstraat is naar analogie van het bestemmingsplan "Westelijk Buitengebied" een specifiek overgangsrecht opgenomen voor het samenvoegen van gebouwen (niet zijn de een woning), ten einde de verrommeling van dit gebied tegen te gaan.

Economische uitvoerbaarheid



Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Aangezien er geen grootschalige veranderingen plaatsvinden, is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig.

Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zal eerst worden gezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar te achten.

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend plan, waarin de bestaande rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Daarnaast worden er vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen planschade te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan.

Handhaving



Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

De handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra er een overtreding is geconstateerd zal worden nagegaan of er een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan Kom West van de gemeente Putten is de vierde in een reeks van vijf bestemmingsplannen voor de kom, met een overwegend conserverend karakter. De gemeente is met de provincie Gelderland overeengekomen, dat in het kader van het vooroverleg; voorheen ex art. 10 Bro, alleen het eerste bestemmingsplan, Kom Noord, wordt aangeboden. Om deze reden zal het bestemmingsplan Kom West niet in de voorontwerpfase naar de provincie worden toegezonden.

Het voorontwerpbestemmingsplan Kom West heeft in oktober-november 2010 ter inzage gelegen en in is het kader van het vooroverleg naar diverse partners verstuurd. Tijdens de ter inzage legging zijn er tien inspraakreacties ingediend. Op grond van de inspraakreacties zijn enkele aanpassingen, met name op perceel niveau, doorgevoerd. De overlegreacties hebben alleen geleid tot een aanpassing in toelichting van het onderdeel water.

Vervolgens heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. De zienswijzenota is als bijlage opgenomen.

B i j l a g e

Bijlage 1 Inspraakreacties



Bijlage 1, behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Putten d.d. 12 januari 2012 nr. 234216

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE NAAR AANLEIDING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN KOM WEST INGE- DIENDE ZIENSWIJZEN

Nr.	Naam en adres	Samenvatting van de zienswijze	Beoordeling
1	Bouwkundig Ontwerpbureau Van Wijncoop Stenenkamerseweg 62 3882 NJ Putten Namens: P. de Boer Stationsstraat 26 3881 AD Putten	<u>Vergroting bestemmings- en bouwvlak</u> Gevraagd wordt om de bedrijfsbestemming en het bouwvlak voor het bedrijf te verruimen naar de achterzijde om in de toekomst de bedrijfsbebouwing wat verder van het woonhuis af te kunnen leggen. De huidige bebouwing staat erg dicht op de woning.	Ontvankelijk; ja <u>Vergroting bestemmings- en bouwvlak</u> Het onderhavige bestemmingsplan is in essentie een conserverend bestemmingsplan, waarin zo veel mogelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd. De zelfstandige bedrijven, voor zover deze niet onder bedrijf aan huis vallen, zijn in het bestemmingsplan apart bestemd. Dit is ook gebeurd bij het bedrijf van de indiener van de zienswijze. De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Stationsstraat 26 is binnen het bouwvlak gebracht. In het algemeen zijn er geen ontwikkelingen ten aanzien van bedrijven toegestaan. Wel is in de bestemmingsplanregels een afwijkingmogelijkheid opgenomen om het bouwvlak met 10% te mogen vergroten. Het verleggen van het bouwvlak, zoals gevraagd en waarbij de bebouwing uit elkaar getrokken wordt, is uit planologisch oogpunt ongewenst. Het heeft de voorkeur om bij elkaar horende bebouwing - de woning en de bedrijfsbebouwing - zoveel mogelijk te clusteren. Een juridische consequentie is bovendien dat door het

		opschuiven van het bouwvlak, ondanks dat de bestaande bebouwing (gedeeltelijk) daardoor buiten het bouwvlak zou komen te liggen, de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan feitelijk verruimd worden. De bestaande bedrijfsbebouwing en het gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden komen immers onder het overgangsrecht te vallen. Dit is ongewenst. De hoofdregel is dat een legale situatie slechts kan worden wegbestemd, indien er onteigening zal plaatsvinden, dan wel vaststaat dat het gebruik (inclusief sloop) zal worden beëindigd binnen de looptijd van het bestemmingsplan. Ook dit is hier niet aan de orde. Bovendien is bij de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve besloten om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om overschrijdingen van bestemmingsgrenzen (ten hoogste 10%) op te vangen. <u>Vergroting bouwvlak Wonen</u> De indiener van de zienswijze vindt het oppervlak van het bouwvlak van het woonhuis te krap. Hij wil zijn woning graag kunnen uitbreiden aan de achter- en rechterzijde.	<u>Vergroting bouwvlak Wonen</u> De oppervlakte van het bouwvlak van de woning in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 8,5 m x 12 m. Dit is conform de maatvoering in het geldend bestemmingsplan. Betrokkene wil dit bouwvlak meer dan twee keer vergroten. Dit is kennelijk ingegeven, doordat in het voorontwerpbestemmingsplan het bedrijfsperceel abusievelijk geheel voor woondoeleinden was bestemd. Dit is rechtgetrokken in het ontwerpbestemmingsplan. Ter tegemoetkoming aan de zienswijze is het aanvaardbaar om de maatvoering van het woningvlak te verruimen tot 15 m x 15 m, met handhaving van de aanduiding "ka-
--	--	--	--

			rakteristiek" van het bestaande pand. Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om de verbeelding te wijzigen, in die zin dat de maatvoering van de woning verruimd wordt tot 15 m x 15 m.
2	Boerstaete Makelaardij Dorpsstraat 90 3881 BE Putten Namens: J. Bakker Stationsstraat 62 3881 AD Putten	<u>Bestemming Stationsstraat 62</u> De indiener van de zienswijze wil graag dat het perceel Stationsstraat 62 in aansluiting op vergelijkbare percelen aan de Stationsstraat een gemengde wonen en bedrijvenbestemming krijgt.	Ontvankelijk: ja <u>Bestemming Stationsstraat 62</u> Op 7 juli 2009 hebben burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een garage/berging (12 m x 12,5 m), waarbij verschillende bijgebouwen worden samengevoegd tot één nieuw gebouw. Het nieuwe gebouw is nog niet gerealiseerd. Volgens de aanvraag en informatie van de aanvrager is deze garage/berging bestemd voor privédoeleinden. Deze informatie was essentieel bij de beslissing om de gevraagde medewerking te verlenen. Als bekend geweest zou zijn dat het de bedoeling was om in het vergrote bijgebouw een bedrijf te vestigen, zou geen medewerking verleend zijn. Door het samenvoegen van gebouwen (dit wordt ook mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan), wordt verrommeling van het gebied tegengegaan. Het gebruiken van dit pand of de overige (nog te slopen) bebouwing op dit perceel voor bedrijfsdoeleinden is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor zover bedrijfsactiviteiten toch toegestaan kunnen worden, kan gelet op de aard en de omvang van de be-

		<u>Bedrijfsbestemmingen Stationsstraat</u> In het geval het gemeentebestuur niet bereid is om het bedrijf Stationsstraat 62 voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen, wordt in dezelfde brief bezwaar aangetekend tegen alle wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan van wonen naar werken. Bij brief van 12 september 2011 heeft betrokkene dit onderdeel van zijn zienswijze ingetrokken.	drijfsvoering maximaal sprake van een bedrijf aan huis. De uitoefening van een bedrijf aan huis is in de regels van het bestemmingsplan gemaximaliseerd tot maximaal 30% van de totale bruto vloer oppervlakte van de woning en bijgebouwen. <u>Bedrijfsbestemmingen Stationsstraat</u> Gelet op de brief van 12 september 2011 kan dit onderdeel van de zienswijze buiten behandeling blijven. <i>Conclusie</i> Samengevat geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
3	Maasland Architects Saffierstraat 23A 3051 XT Rotterdam Namens: H. van der Horst Stationsstraat 60 388a AD Putten	Adressant heeft een zienswijze ingediend over de bestemming van het aangrenzende perceel Stationsstraat 58. Dit perceel is volgens adresant ten onrechte van een bedrijvenbestemming voorzien. Er is op dit perceel geen sprake (geweest) van een bedrijf. Deze wijziging van de bestemming heeft bovendien een negatieve invloed op de financiële waarde van het eigen perceel.	Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel Stationsstraat 58 ten onrechte een bedrijvenbestemming is toegekend. Ook blijkt informatie van het Handelsregister van de kamer van Koophandel wordt op dit perceel geen ruimtelijk relevant bedrijf uitgeoefend. Het gaat om een tuinontwerp- en adviesbureau. Gelet op de aard en de omvang van de bedrijfsvoering is maximaal sprake van een bedrijf aan huis. De uitoefening van een bedrijf aan huis is in de regels van het bestemmingsplan

			gemaximaliseerd tot maximaal 30% van de totale bruto vloer oppervlakte van de woning en bijgebouwen. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om de op de ontwerpverbeelding aangegeven bedrijvenbestemming te schrappen, zoals aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende wijzigingskaarten.
4	Aaerde Interhuys 't Oeverstraat 17 3882 RK Putten Namens: Bouwmarkt Jecor Vakbouwmarkt Stationsstraat 30-a 3881 AD Putten	<u>Parkeren</u> Gevraagd wordt om de parkeervoorzieningen aan de westzijde van het bedrijfspand alsnog te bestemmen voor de bouwmarkt. Dit zou zijn toegezegd naar aanleiding van de beoordeling van de eerdere inspraakreactie. <u>Vergroten bestemmingsvlak</u> Tevens wordt gevraagd om een achter het perceel Stationsstraat 32 gelegen stuk grond conform het huidige gebruik voor verkoopactiviteiten te bestemmen. De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is immers ook bedoeld om te bestemmen naar het feitelijke gebruik.	Ontvankelijk: ja <u>Parkeren</u> Per abuis is aan de beoordeling van de eerdere inspraakreactie op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan geen gevolg gegeven. Voor zover de parkeeraccommodatie niet conform de beoordeling van de inspraakreactie op de verbeelding staat aangegeven, zal de verbeelding alsnog aangepast worden. <u>Vergroten bestemmingsvlak</u> Dezelfde vraag is ook al gesteld tijdens de inspraakprocedure. Toen is besloten om alleen de parkeeraccommodatie binnen het bestemmingsvlak te brengen. Een verdere uitbreiding van de verkoop-/bedrijfsactiviteiten aan de achterzijde van het perceel Stationsstraat 32 is echter ongewenst. Het gebruiken van deze grond ten behoeve van de bouwmarkt is in strijd met het geldende bestemmingsplan "de Kom". Er vindt momenteel onderzoek plaats naar het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van deze grond. Los van de beoordeling van de zienswijze is nog eens

			zorgvuldig naar de omvang van het bouwvlak gekeken. Geconstateerd is dat het gebouw aan de achterzijde niet helemaal conform de eerder verleende bouwvergunning op de verbeelding is aangegeven. Een deel van het magazijn/expeditieruimte staat buiten het bouwvlak. Het ontwerpbestemmingsplan zal voor wat betreft dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld. Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om de ontwerpverbeelding aan te passen, zoals aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende wijzigingskaarten.
5	Mevrouw mr. C.O.I. Luttmmer Postbus 9218 6800 HX Arnhem Namens: Fam. W.J. Roelofsen Stationsstraat 28 3881 AD Putten	De zienswijze is in grote lijnen gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie, waarvan de samenvatting en beoordeling is weergegeven in de bij het hoofdstuk "Inspraak en Overleg" van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan behorende bijlage 1 (Inspraakreacties). Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Ter onderbouwing van de zienswijze is een groot aantal bijlagen bij de brief gevoegd die voor het overgrote deel betrekking hebben op eerdere bestuursrechtelijke (handhavings)procedures. In aanvulling en ter verduidelijking op de eerdere inspraakreactie het volgende: <u>Bestemming Stationsstraat 28</u> De wijze waarop het bedrijf van de familie Roelofsen is ingepast, komt niet overeen met de feitelijke situatie. Dit houdt concreet in dat het	Ontvankelijk: ja In de zienswijze lopen de door het college van burgemeester en wethouders ingezette handhavingmaatregelen ten aanzien van het perceel van betrokkene en het ontwerpbestemmingsplan door elkaar heen. Bij de beantwoording van de zienswijze wordt daarom alleen ingegaan op de voor het ontwerpbestemmingsplan relevante onderdelen van de brief. Ten aanzien van de handhaving wordt een afzonderlijk bestuursrechtelijk traject doorlopen. <u>Bestemming Stationsstraat 28</u> Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom West" heeft de gemeenteraad besloten om in afwijking van het voorstel van burgemeester en wethouders het perceel

		bouwvlak zal moeten worden vergroot. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwwerken voor de opslag van het bedrijf wegbestemd. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat dit onterecht is, omdat de hoofdregel is dat een legale situatie slechts kan worden wegbestemd, indien er onteigening zal plaatsvinden dan wel het gebruik zal worden beëindigd binnen de planperiode. De familie Roelofsen begrijpt overigens niet wat nou precies het planologische bezwaar is tegen een extra bouwvlak voor de bouwwerken die voor de opslag van het bedrijf worden gebruikt. Daarbij komt dat, doordat de bedrijfsgebouwen niet planologisch worden ingepast, buitenopslag niet meer is toegestaan en bedrijfsgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, de feitelijke uitvoering van het autoreparatiebedrijf vrijwel onmogelijk wordt gemaakt. <u>Toegangspad</u> De familie Roelofsen ziet niet in waarom het toegangspad naar de Stationsstraat dat deel uitmaakt van haar perceel voorzien is van een woonbestemming. Gelet op de beoogde bedrijfsbestemming van het overige gedeelte van hun perceel lijkt een dergelijke woonbestemming onlogisch en onwenselijk. Gevraagd wordt om de oprijlaan te voorzien van een bedrijfsbestem-	Stationsstraat 28 buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten. De reden hiervan is dat er onduidelijkheid bestaat over de exacte bouw- en gebruiksrechten voor het perceel Stationsstraat 28. Omdat er een handhavingstraject loopt, is het lastig om tot een goede belangenafweging te komen. De gemeenteraad vindt het onverstandig om nu onder de druk daarover besluiten te nemen. Het is de bedoeling dat binnen enkele maanden een sleepplan wordt opgesteld, waarin dit perceel kan worden meegenomen. Naar verwachting is er dan duidelijkheid over bebouwing wel/niet onder het overgangsrecht valt. Het is daarom logischer is om het perceel Stationsstraat 28 buiten het vaststellingsbesluit te houden. Dit levert bovendien voor alle partijen een transparanter proces op met een betere afweging van belangen. <u>Toegangspad</u> Omdat het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling gelaten is, is dit onderdeel van de zienswijze niet beoordeeld.
--	--	---	--

		ming. <u>Bestemming Stationsstraat 24-b</u> De familie Roelofsen is van mening, dat het pand Stationsstraat 24-b in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte van een woonbestemming voorzien is. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zou deze noodwoning tijdelijk aanwezig mogen zijn. In het ontwerpbestemmingsplan wordt er een definitieve woonbestemming aan dit pand gegeven. Verder zijn in strijd met dit bestemmingsplan eerdere bijgebouwen met de woning samengevoegd. De inpassing van deze woning is in strijd met het belang van een goede ruimtelijke ordening. Verder dient als gevolg van een hindercirkel rondom het bedrijf van de familie Roelofsen bij de inpassing van woningen een afstand van tenminste 30 m in acht te worden genomen. Volgens de familie Roelofsen staat de noodwoning bovendien foutief op de verbeelding ingetekend. Deze ligt een stuk van de perceelsgrens verwijderd.	<u>Bestemming Stationsstraat 24-b</u> In de beantwoording van de inspraakreactie is uitvoerig beargumenteerd waarom dit pand bestemd is als kleine woning. Deze wijze van bestemmen past binnen de systematiek van de nieuwe komplannen. Op grond van de bestemmingsregels mogen deze panden niet uitgebreid en/of verplaatst worden. De zienswijze geeft geen aanleiding om hierop terug te komen. Ook de door indiener van de zienswijze genoemde in acht te nemen afstand van 30 m tussen het bedrijfsperceel en de voormalige noodwoning staat de bestemming van het pand Stationsstraat 24-B niet in de weg. Dit is een richtlijn uit VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering en is in algemene zin van toepassing op nieuwe situaties. Het gebruik van eventuele bijgebouwen bij deze woning dient te passen binnen de begripsomschrijvingen. Bijgebouwen mogen niet gebruikt worden voor (zelfstandige) bewoning. Het bouwvlak voor de "kleine woning" staat correct op de plankaart ingetekend. In aanvulling op het bovenstaande kan nog worden opgemerkt dat de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan overigens niet in de weg staat aan de uitbreidingen die op grond van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij gerealiseerd mogen worden. Dit staat los van de wijze van bestemmen.
--	--	---	--

		<u>Overgangsrecht</u> In het bestemmingsplan is opgenomen dat bestaande bedrijfswoningen toegestaan zijn. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen legale en illegale woningen. Het is dus kennelijk de bedoeling om de woning positief te bestemmen en dat de woning dus abusievelijk is wegbestemd. In verband hiermee verzoekt de familie Roelofsen naast de toekenning van een bouwvlak voor de bedrijfsgebouwen tevens om een toekenning van een bouwvlak voor hun woning met bijgebouwen, Volgens de familie Roelofsen vallen zowel de woning als de overige bedrijfsgebouwen (buiten het bouwvlak) onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "de Kom". Dit is het gevolg van de redactie van de aangepaste overgangsbepalingen in het bestemmingsplan "de Kom, herziening 1988". Het is niet toegestaan om de genoemde bouwwerken en de woning voor een tweede keer onder het overgangsrecht te brengen.	Voor zover deze woning, anders dan op grond van het Bor mogelijk is, zonder vergunning zou zijn uitgebreid is dit niet toegestaan. Dit staat echter los van het aanhangige bestemmingsplan. <u>Overgangsrecht</u> Omdat het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling gelaten is, is dit onderdeel van de zienswijze niet beoordeeld.
--	--	---	---

		<u>Karakteristiek</u> De familie Roelofsen blijft van oordeel, dat de op de verbeelding aangegeven aanduiding "karakteristiek" gebruiksbeperkingen en hoge onderhoudskosten met zich meebrengen. Zij betwijfelt of het pand voldoet aan de genoemde criteria in de plantoelichting en de nota SRBK. <u>Gelijkheidsbeginsel</u> In de zienswijze wordt een aantal gevallen genoemd, waarbij het handhavingsbeleid niet voor een ieder gelijk wordt toegepast, maar dat dit veel eerder willekeurig gebeurt. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Concluderend is de familie Roelofsen van oordeel dat alle bedrijfsgebouwen en woning planologisch moeten worden ingepast.	<u>Karakteristiek</u> Omdat het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling gelaten is, is dit onderdeel van de zienswijze niet beoordeeld. <u>Gelijkheidsbeginsel</u> Omdat het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling gelaten is, is dit onderdeel van de zienswijze niet beoordeeld. Samengevat heeft de gemeenteraad besloten: - om het perceel Stationsstraat 28 buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten; - dat de ingebrachte zienswijze naar aanleiding van het perceel Stationsstraat 24-b geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan "Kom West", voor wat betreft dit onderdeel niet of gewijzigd vast te stellen.
6	H.J. Nel Havikstraat 1 3882 JE Putten	De indiener van de zienswijze vraagt de medewerking van de gemeente voor de bouw van een bijgebouw bij zijn woning. De locatie waar adressant het bijgebouw wil bouwen, is in het geldend bestemmingsplan be-	Ontvankelijk: nee De zienswijze is als principeverzoek buiten de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Omdat de brief ten principale het beleid van het bestemmingsplan met betrekking tot de situering van bij-

		stemd voor "Tuinen" en in het ontwerpbestemmingsplan weliswaar voor "Wonen", maar buiten het gedeelte waarbinnen bijgebouwen gebouwd mogen worden.	gebouwen raakt, is besloten om dit verzoek ambtshalve te beoordelen. Hoewel de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen in vergelijking met het geldende bestemmingsplan wel wat verruimd zijn, is er ook in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen, dat bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijnen van aangrenzende woningen gebouwd mogen worden: Het aangevraagde bijgebouw komt in dit geval voor de voorgevel van de woning Buizerdstraat 2 te liggen. Dat het bijgebouw wellicht door beplanting aan het oog onttrokken wordt doet daaraan niet af. Alles overwegende is het gemeentebestuur van mening, dat het uit planologisch oogpunt in algemene zin ongewenst is om bijgebouwen voor de voorgevels van woningen te bouwen. Overigens kan het college van burgemeester en wethouders in gevallen waarin de algemene regel wellicht tekort schiet op grond van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 onder a2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toch een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan. Die gevallen staan omschreven in artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bouwen van een bijgebouw op een locatie waar dit volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is, valt hieronder. Samengevat geeft de ingebrachte zienswijze (principeverzoek) geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan
--	--	---	--

			niet of gewijzigd vast te stellen.
--	--	--	------------------------------------