



gemeente
putten

Raadsvergadering 7 juni 2012

Zaaknummer 263802

Agendapunt 10

Documentnummer



* 2 6 4 0 9 5 *

De raad der gemeente Putten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2012, nr. 264029;

overwegende, dat van 21 juli tot 1 september 2011 voor eenieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Harderwijkerstraat 8", vergezeld van een toelichting;

dat op het ontwerp van het bestemmingsplan één zienswijze is ontvangen;

dat de inhoud van de zienswijze en de beoordeling daarvan zijn weergegeven in een afzonderlijke bijlage getiteld "Samenvatting en beoordeling van de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Harderwijkerstraat 8 ingediende zienswijze" die geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat naar aanleiding van de beoordelingen van de zienswijzen zowel de verbeelding als de regels van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten moeten worden aangepast, conform de bij dit raadsbesluit gevoegde wijzigingskaart en bijlage 2 (Nota van aanpassingen van de regels van het ontwerpbestemmingsplan Harderwijkerstraat 8, nr. 264102);

dat, nadat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage was gelegd het naar aanleiding van een door het Waterschap Veluwe kenbaar gemaakte zienswijze over een vergelijkbaar ontwerpbestemmingsplan het wenselijk is om in de regels een regeling op te nemen voor het creëren van ruimte voor waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals infiltratievoorzieningen en/of waterberging binnen de bestemming "Wonen";

dat de noodzakelijke (ambtshalve) wijzigingen van de verbeelding en de regels eveneens zijn aangegeven op en in de bij dit raadsbesluit behorende wijzigingskaart en bijlage 2;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- I. ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bijlage getiteld: "Samenvatting en beoordeling van de naar

aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Harderwijkerstraat 8 ingediende zienswijze”;

- II. vast te stellen het bestemmingsplan "Harderwijkerstraat 8", 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 bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat:
- de wijzigingen worden aangebracht die voortvloeien uit de beoordeling van de ingediende zienswijze zoals verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlagen;
 - de ambtshalve wijziging van de regels wordt aangebracht zoals eveneens verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlagen;
- III. voor het bestemmingsplangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Putten van 7 juni 2012.

de griffier,


de voorzitter,




Bijlage 1, behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Putten d.d.7 juni 2012, nr. 264095

**SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE NAAR AANLEIDING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HARDERWIJKERSTRAAT 8
INGEDIENDE ZIENSWIJZE**

Nr.	Naam en adres	Samenvatting van de zienswijze	Beoordeling
1	Mevrouw mr. A. van Balen Postbus 516 3500 AM Utrecht Namens: de heer de heer P.H.F. Smeele, Lariksstraat 4 te Putten.	De heer Smeele woont direct naast het perceel Harderwijkerstraat 8 en heeft de volgende bezwaren tegen de voorgestelde bestemmingsplanwijziging: <i>Privaatrechtelijke belemmeringen</i> Op het perceel Harderwijkerstraat 8 rust een kwalitatieve verplichting die de realisatie van het bouwplan waarop de bestemmingsplanwijziging gebaseerd is onmogelijk maakt. Er is sprake van een civielrechtelijke belemmering met een evident karakter wat volgens de indienster van de zienswijze vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan in de weg staat. Uitgangspunt van de kwalitatieve verplichting is de privacy van de familie Smeele.	Ontvankelijk: ja <i>Privaatrechtelijke belemmeringen</i> De kwalitatieve verplichtingen komen er op neer, dat: - het betreffende perceel niet verder mag worden bebouwd, anders dan met een bouwlaag met een maximum hoogte van de bovenkant van de balkonvloer (2,9 m); - het exterieur van de huidige opstallen mag qua vormgeving niet worden gewijzigd; - na sloop van de huidige opstallen, mag er bij herbouw geen groter gedeelte worden bebouwd dan het huidige bouwblok daarvan, anders dan met een bouwlaag met een maximum hoogte van de

			bovenkant van de balkonvloer (2,9 m); - er zal alsdan niet hoger gebouwd mogen worden dan twee volwaardige bouwlagen en een zolderverdieping, hetgeen resulteert in een maximale goothoogte van om en nabij 6 m voor woonruimte en 6,5 m voor bedrijfs- of praktijkruimte. De beperkingen gelden overigens alleen voor het perceel Lariksstraat 2 en niet voor het eveneens verkochte aan de Harderwijkerstraat gelegen perceel Harderwijkerstraat 8. De bebouwing op dit perceel is al gesloopt. Omdat de bestaande bebouwing op het perceelsgedeelte waarop de kwalitatieve verplichting betrekking heeft, ook wordt gesloopt, zijn in dit geval de laatste twee verplichtingen van belang. Na bestudering van de tekst van de kwalitatieve verplichting is ook de gemeenteraad van mening dat de tussen de verkoper en koper gesloten overeenkomst de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan niet in de weg staat. Er is geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter. In de praktijk blijkt dat er hoogst zelden van een dergelijke evidente privaatrechtelijke belemmering sprake is. Het bouwblok zoals dat gold in het bestemmingsplan ten tijde van de vestiging van de kwalitatieve verplichting, is met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan gerespecteerd. De nieuwbouw vindt bovendien overwegend plaats op het aan de Harderwijker-
--	--	--	---

			straat 8 gelegen perceel. Hierbij kan worden opgemerkt, dat de tekst van de kwalitatieve verplichting zich er evenmin tegen verzet dat op de zolderverdieping een volwaardige woonlaag gerealiseerd wordt. Volgens “Van Dale” (groot woordenboek der Nederlandse taal) is een zolderverdieping de verdieping onder het dak van een gebouw, waarop de bekapping staat. De conclusie is dat niet op voorhand valt in te zien dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan hier in het geding is. Overigens is bij onenigheid over privaatrechtelijke belemmeringen de burgerlijke rechter de aangewezene om hierover een uitspraak te doen. De indiener van de zienswijze heeft de mogelijkheid dat antwoord te verkrijgen. Het bouwplan voor de appartementen waarop deze bestemmingsplanwijziging gebaseerd is, is op zorgvuldige wijze en in nauw overleg tussen de betrokken stedenbouwkundige disciplines en welstand tot stand gekomen. Voor de ruimtelijke overwegingen wordt verwezen naar de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. De bouw van appartementen op deze locatie is ruimtelijk gezien goed denkbaar. Het positieve advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit naar aanleiding van het ingediende bouwplan waarop de bestemmingsplanwijziging gebaseerd is, onderschrijft
--	--	--	--

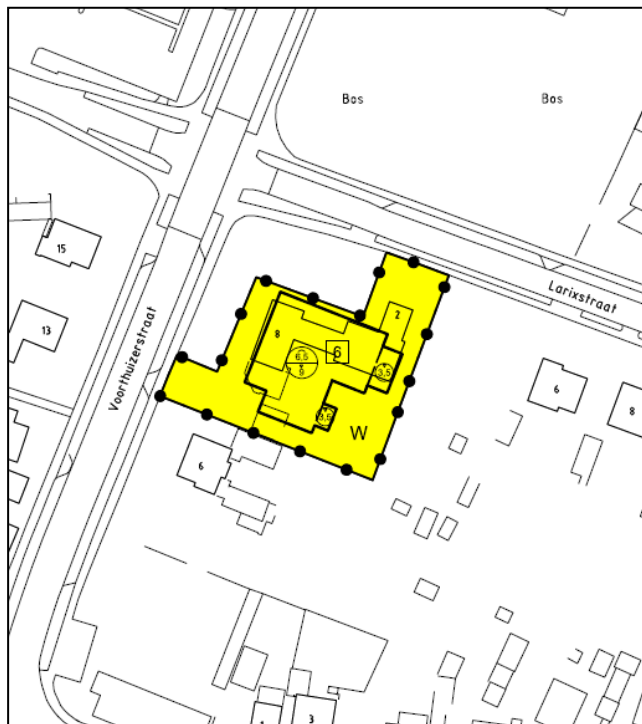
		<i>Monumentale bomen</i> Eén van de monumentale beuken aan de Lariksstraat staat daar volgens het bouwplan een inrit moet komen naar de geplande ondergrondse parkeergarage. Als gevolg daarvan zal deze boom mogelijk niet gehandhaafd kunnen worden. <i>Aanwezige plant- en diersoorten</i> Adressant vindt de toelichting op het gebied van “de ecologie” te kort door de bocht.	dit standpunt. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. <i>Monumentale bomen</i> De inrit tot de parkeergarage is niet expliciet op de verbeelding aangegeven. De in het bestemmingsplan “Kom Noord” aangegeven strook met de bestemming “Groenvoorzieningen” wordt gerespecteerd. Uitgangspunt is dat de daarop staande monumentale bomen behouden moeten blijven. Teneinde het behoud van deze bomen ook in het voorliggende bestemmingsplan te benadrukken, is besloten om de gemeentelijke groenstrook alsnog binnen het plangebied te brengen en in de bestemmingsomschrijving te bepalen dat deze gronden tevens bestemd zijn voor het behoud en herstel van de daarop staande bomen. Verder zal aan de bestemming "Wonen" een bepaling toegevoegd worden die gericht is op het zoveel mogelijk behouden en herstellen van de op het perceel staande bomen (buiten het bouwvlak). Dit betekent dat de toegang tot de parkeerkelder niet ten koste mag gaan van de monumentale bomen op het terrein. Dit staat overigens ook al in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. <i>Aanwezige plant- en diersoorten</i> Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente alsnog een
--	--	---	---

		Niet duidelijk is wanneer er onderzoek is verricht. De heer Smeele heeft uit eigen waarneming geconstateerd dat er in de bomen en struiken binnen het plangebied vleermuizen huizen en er bovendien eekhoorns leven. Vleermuizen behoren tot de beschermde diersoorten volgens de Flora- en Faunawet. De gevolgen voor deze vleermuizen zijn niet onderzocht.	quick scan naar de te beschermen natuurwaarden uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat de planlocatie mogelijk jaarrond beschermde nest- en verblijfplaatsen van enkele soorten broedvogels en vleermuizen herbergt. Jaarrond beschermde vogelnesten en vaste verblijfplaatsen van vleermuizen mogen niet zonder mitigerende en/of compenserende maatregelen verwijderd worden. Indien mitigerende (preventieve) maatregelen niet mogelijk zijn, zullen compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Voor compenserende maatregelen dient ontheffing aangevraagd te worden. Voor mitigerende maatregelen kan eveneens ontheffing worden aangevraagd ter goedkeuring van de mitigerende maatregelen (middels een besluit waarin staat dat er geen ontheffing nodig is). Voor het aanvragen van ontheffing of het verkrijgen van goedkeuring van maatregelen is het noodzakelijk om aan te tonen of jaarrond beschermde nesten en/of vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Hiervoor dient nader onderzoek te worden uitgevoerd. De betekenis van de planlocatie is voor overige beschermde natuurwaarden beperkt. Broedende vogels zijn in het plangebied te verwachten. Tijdens het verwijderen van de vegetatie (bomen en struiken) en het afbreken van het huis dient rekening te worden gehouden met aanwezige nesten. Indien broedende vogels aanwezig zijn, dient de vegetatie en het woonblok pas verwijderd of afgebroken te worden
--	--	--	---

			nadat de jonge vogels zijn gevlogen. Daarom wordt aanbevolen de vegetatie en het woonblok buiten het broedseizoen, dat loopt van 15 maart tot en met 15 juli, te verwijderen dan wel af te breken. Indien rekening gehouden wordt met de broedperiode, zijn effecten op broedende vogels niet te verwachten. Om de aanwezigheid (of afwezigheid) van vleermuizen en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (huismus, gierzwaluw) vast te kunnen stellen wordt aanbevolen om een nader onderzoek te laten uitvoeren. Op basis van dat onderzoek kan dan worden bepaald hoe groot de omvang van de effecten is en of een ontheffingsaanvraag op basis van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. De sloop van de bebouwing pas kan geschieden na het indienen van een melding. Een dergelijke melding is niet compleet als eerder gebleken is, dat er een vervolgonderzoek naar de natuurwaarden nodig is en/of dat de uitkomsten van dit vervolgonderzoek niet bij de melding gevoegd is. Wanneer er op basis van het vervolgonderzoek onthefingen in het kader van de Flora en faunawet en/of mitigerende/compenserende maatregelen nodig zijn, dan kan hierbij bij de uitwerking van de plannen alsnog rekening mee worden gehouden. Verder wordt aanbevolen, om in het kader van de "alge-
--	--	--	---

		Conclusie Gelet op het voorgaande is er sprake van strijd met het gemeentelijke beleid en een goede ruimtelijke ordening.	mene zorgplicht" tijdens de werkzaamheden voorzorgsmaatregelen te treffen en/of voorkeurperioden aan te houden. Op basis van de natuurtoets kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur vooralsnog geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan. Conclusie Samengevat geeft de ingediende zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de gemeentelijke groenstrook binnen het plangebied gebracht wordt en in de bestemmingsomschrijving uitdrukkelijk te bepalen, dat deze gronden ter plaatse van de aanduiding "monumentale bomen" tevens bestemd zijn voor behoud en herstel van deze bomen. Een zelfde bepaling wordt ook toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving "Wonen".
--	--	---	--

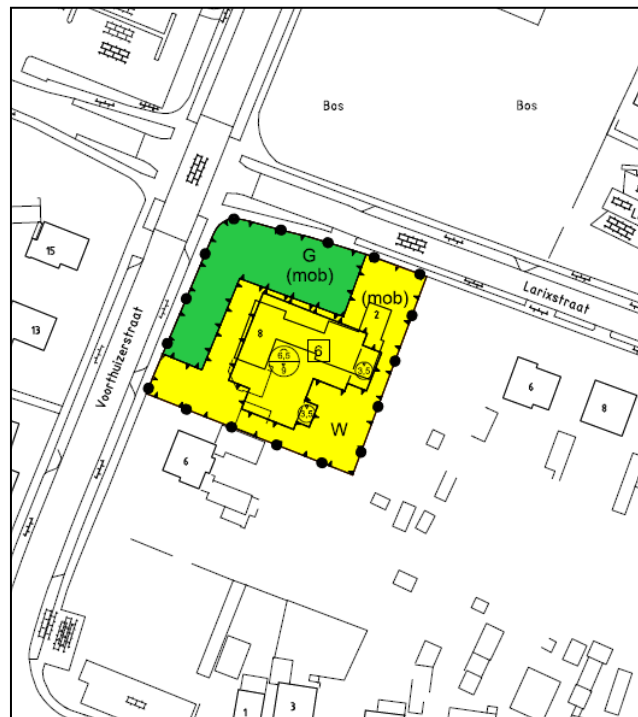
Wijzigingskaart bestemmingsplan Harderwijkerstraat 8 te Putten



Datum: 07-07-2011

Status: ontwerp

NL.IMRO.0273.bpHarderwijkerstr8-0301



Datum: 07-06-2012

Status: vastgesteld

NL.IMRO.0273.bpHarderwijkerstr8-0401



BügelHajema

Plek voor ideeën



Bijlage 2 behorende bij 264095

Nota van aanpassingen van de regels van het ontwerp bestemmingsplan Harderwijkerstraat 8

Pagina 7 Artikel 3 Wonen

I. Bestemmingsomschrijving

De "." achter het woord "erven" wordt vervangen door een ";;"

Toegevoegd wordt:

"alsmede voor

- c. behoud en herstel van bomen, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';*
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals infiltratievoorzieningen en/of waterberging."*

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 3-a

"Artikel 3-a Groen

3a.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;*
- b. behoud en herstel van bomen, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';*
- c. voet- en fietspaden;*
- d. waterlopen en – partijen.*

3a.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 3-a.1 genoemde doeleinden;*
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;*
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen 3 m.*

3-a.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3-a.2 onder c ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m."