

Verseon: 354100

**Commentaarnota beoordeling zienswijzen en
vooroverlegreactie bestemmingsplan 'Veegplan
stedelijk gebied'**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied" heeft vanaf 30 september 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij de afdeling Bouwen, Ruimtelijke ordening en Milieu. Tijdens de inzage termijn kon een ieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. In dit document zijn de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien.

Naast de binnengekomen zienswijzen is het bestemmingsplan gelijktijdig met de terinzagelegging toegestuurd naar de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland. Ook deze binnengekomen reactie is samengevat en van een beoordeling voorzien.

Ontvankelijkheid

De indieningstermijn verstreek op 12 november 2013. In totaal zijn er 13 zienswijzen en 1 vooroverlegreactie ingediend. Het grootste deel van de zienswijzen is binnen de termijn ingediend en worden in behandeling genomen. Twee zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend en zijn zodoende niet ontvankelijk. Voor de volledigheid zijn deze zienswijzen wel samengevat en beoordeeld.

Zienswijzen

De volgende schriftelijke reacties zijn ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied".

1. Beelen Omgevingsdiensten namens W.J. Roelofsen
Stationsstraat 28
2. M. Haanschoten en M.Bonzet
Stationsstraat 24
3. J.H. van Leeuwen en G. van Leeuwen – Bakker
Kelnarijstraat 18A
4. J.H. van Leeuwen en G. van Leeuwen – Bakker
Kelnarijstraat 18A
5. Sligro Food Group Nederland B.V.
Voorthuizerstraat 69
6. Roordink Architecten BNA BV namens Lagarde BV
Voorthuizerstraat 67
7. Roordink Architecten BNA BV namens Motorhandel A. Brouwer
Hoge Eng West 19/21 **(niet-ontvankelijk)**
8. J.H. Slotboom en E. Slotboom – Knoppert
Postweg 25
9. Namens de bewoners van Lariksstraat 15,17,19,24
Larikstraat 15,17,19 en 24 3881 EK Putten
10. E. Verdoorn
Stationsstraat 17
11. Boerstaete Makelaardij namens de Diaconie van de Hervormde Gemeente Putten
Korenlaan 10/Meidoornlaan 38
12. N.V. Nederlandse Gasunie

13. J.K. den Hartog

Husselsesteeg 26

(niet ontvankelijk)

14. Veiligheidsregio Noord- en oost Gelderland

(vooroverlegreactie)

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen (verkort) naar aard en inhoud weergegeven, met daaronder de gemeentelijke beoordeling.

Becommentariëring van de afzonderlijke zienswijzen

1.

Naam: Beelen Omgevingsdiensten namens W.J. Roelofsen

Betreft adres: Stationsstraat 28

Samenvatting zienswijze:

Indiener heeft in afwachting van de inhoud van een principeovereenstemming met het college een pro-forma zienswijze (6 november 2013) ingediend. Daarna is de pro-forma zienswijze voorzien van een nadere invulling en motivatie (2 december 2013).

In de aanvullende zienswijze wordt verzocht in het bestemmingsplan de volgende punten te wijzigen:

1. Gevraagd wordt om de goot- en bouwhoogte te wijzigen naar 6 en 10 meter. De in het ontwerp opgenomen goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter betekent een forse inperking van de bestaande rechten. Daarnaast komen de opgenomen hoogtematen niet overeen met de hoogte van melkfabriek.
2. Verzocht wordt om de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen van de voormalige melkfabriek/industriële wasserij. Het in stand houden van de fabriek is economisch niet haalbaar. Daarnaast betekent het opnemen van de aanduiding dat de sloopvergunning voor de fabriek niet uitvoerbaar is en ook de vergunning voor het oprichten van een nieuw loods wordt belemmerd.
3. De aanduiding 'bedrijfswoning' beperkt zich tot het chalet. Gevraagd wordt om ook het bijbehorende terras behorende bij het chalet positief te bestemmen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte voor het chalet vastgelegd op 3 meter terwijl dit in werkelijkheid meer dan 3 meter is. Verzocht wordt om een en ander conform de bestaande en aangevraagde situatie in het bestemmingsplan op te nemen.
4. Verzocht wordt om het noodzakelijkheidvereiste voor een bedrijfswoning uit de begripsbepaling te schrappen. Dit voorkomt bij vergunningverlening en handhaving discussie. Tevens biedt het verwijderen van het noodzakelijkheidvereiste ook mogelijkheden voor andere bedrijfswoningen in het bestemmingsplan op de percelen Hoge Eng West 20-20a, Hoge Eng West 34-36 en Hoge Eng Oost 7.
5. Gevraagd wordt om de bestemming "Houtwallen aan de noord- en oostzijde te verplaatsen naar gronden waar deze houtwallen feitelijk staan. Deze houtwallen bevinden zich echter niet op gronden behorende bij het perceel Stationsstraat 28. Eenzelfde verzoek geldt ook voor de zuidzijde van het perceel waar eveneens een groenstrook is opgenomen met de aanduiding houtwal. Deze houtwal is volgens indieners niet aanwezig en zal ook niet worden aangelegd. Hoewel op het perceel Stationsstraat 28 enkele bomen aanwezig zijn rechtvaardigt dit volgens indieners niet om een groenbestemming op te nemen met de nadere aanduiding houtwal.

6. Het bevreemdt indiener dat zijn perceel zeer gedetailleerd is bestemd en dit op naastgelegen percelen niet het geval is. Indiener doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel.
7. Indiener geeft aan dat het niet toestaan van buitenopslag een normale bedrijfsvoering onmogelijk maakt. Verzocht wordt dan ook buitenopslag behorende bij de bedrijfsvoering en –woning in het bestemmingsplan toe te staan. Indiener vindt het onduidelijk waarom op andere percelen in de directe omgeving, waar hetzelfde planologische regime geldt, wel buitenopslag plaatsvindt en hier niet handhavend tegen wordt opgetreden. Indiener doet hierbij dan ook een beroep op het gelijkheidsbeginsel.
8. De tuinbestemming is opgenomen op gronden waarop al langere tijd bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De tuinbestemming is niet in overeenstemming met het huidige gebruik en betekent een beperking voor een normale bedrijfsvoering. Verzocht wordt om de tuinbestemming te wijzigen in de bedrijfsbestemming.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

Na het indienen van de zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden met de familie Roelofsen over de stedenbouwkundige invulling en de bestemming van het perceel Stationsstraat 28. De volgende uitgangspunten zijn de basis voor de planologische inpassing:

- de bestemming bedrijfswoning wordt neergelegd op de voormalige melkfabriek in plaats van op het chalet (het chalet moet dan wel worden verwijderd);
- bij vervanging van de (gesloopte) bedrijfsbebouwing mag de eerste 150 m² één op één teruggebouwd en van elke vierkante meter boven deze 150 m² moet 50 % worden ingeleverd. Dit komt er op neer, dat de totale oppervlakte van de bebouwing op het perceel Stationsstraat 28 gemaximeerd wordt op 609 m².

Verdere uitgangspunten zijn:

- de stacaravan op de grens met Stationsstraat 24B moet worden verwijderd;
- er dient een adequate afscheiding te worden aangelegd/gerealiseerd tussen de percelen Stationsstraat 28 en 24B;
- de oude melkfabriek wordt verbouwd tot (bedrijfs)woning;
- de aanduiding "karakteristiek" voor de oude melkfabriek blijft gehandhaafd;
- voor de bedrijfsbebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter en maximale goothoogte van 6 meter, voor de voormalige melkfabriek worden passende hoogtematen opgenomen;
- uitgangspunt is dat de goothoogte aan de zijde van de Stationsstraat 24B maximaal 5 meter bedraagt;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Hoewel de afscheidende groenstrook smaller is dan de houtwal die in het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven, is het gemeentebestuur van mening dat in de gegeven situatie de bouw van een bedrijfsgebouw op kortere afstand uit planologisch oogpunt aanvaardbaar is. Hierbij is ook meegenomen dat de houtwal die zowel in het geldende als in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding aangegeven staat in het verleden nooit op deze plek gelegen heeft.

Ten aanzien van de zienswijzen die niet rechtstreeks samenvallen met de stedenbouwkundige invulling van het perceel Stationsstraat 28 wordt het volgende opgemerkt:

Noodzakelijkheidvereiste bedrijfswoningen

Het gemeentebestuur wil in zijn algemeenheid voorkomen dat op gronden met de bestemming " Bedrijf" wonen een belangrijker argument tot vestiging is dan het realiseren van een bedrijf. Om deze reden is altijd uitgegaan van het noodzakelijkheidvereiste. Het bedrijf staat immers centraal en vanuit dit uitgangspunt bezien dient het wonen bij het bedrijf noodzakelijk te zijn. Omdat de noodzaak voor een bedrijfswoning tegenwoordig vrijwel niet meer is aan te tonen wordt voorgesteld om de begripsomschrijving voor bedrijfswoning als volgt aan te passen:

‘een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, welke woning slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, die duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein’

Een duurzame relatie tussen de bedrijfswoning en het bedrijf blijft met deze aangepaste begripsomschrijving van kracht maar de strikte noodzaak komt te vervallen. Een nadere toelichting op de termen duurzaam en dagelijks zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Buitenopslag

Eén van de uitgangspunten voor de gewijzigde inpassing van het perceel is, dat buitenopslag niet is toegestaan, zodat hierop bij de beoordeling van de zienswijze niet nader hoeft te worden ingegaan. Dit wordt deels gecompenseerd door de verruiming van de bouwmogelijkheden in vergelijking met het ontwerp- en het geldende bestemmingsplan.

Specifieke regeling

Gelet op de specifieke situatie is de planologische inpassing van het perceel Stationsstraat 28 maatwerk. Het is dan ook onvermijdelijk om het perceel gedetailleerd te bestemmen.

Conclusie:

Naar aanleiding van het overleg met de indiener van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

2.

Naam: mevr. M. Haanschoten en dhr. M.Bonzet

Betreft adres: Stationsstraat 28

Samenvatting zienswijze:

Indieners geven aan dat in het Veegplan met twee maten wordt gemeten. Het doel van het Veegplan is om de werkelijke situatie te bestemmen. Echter wordt hier naar de mening van indieners voor het perceel Stationsstraat 28 aan voorbij gegaan. Het betreft de volgende twee onderwerpen:

1. Op het perceel Stationsstraat 28 ligt een bedrijfsbestemming. Het perceel Stationsstraat 28 wordt echter gebruikt voor wonen met bedrijf aan huis. De bedrijfsbestemming doet derhalve geen recht aan de daadwerkelijke situatie op het perceel.
2. Het perceel wordt gebruikt voor wonen met bedrijf aan huis terwijl een bedrijfsbestemming op het perceel ligt. Op basis van de huidige bestemming is derhalve sprake van illegale bewoning. De eigenaar van het perceel Stationsstraat 28 heeft aangegeven dat hij al 40 jaar op het perceel woont. In de ogen van indieners is echter geen sprake van permanente bewoning aangezien het om een chalet gaat welke op dezelfde wijze weer verwijderd kan worden als dat deze is neergezet.

Daarnaast wordt in de zienswijze aangegeven dat in het ontwerpplan geen rekening wordt gehouden met de situatie zoals beschreven in het oude plan. Onder andere de houtwallen worden geweld aangedaan, door deze of als parkeerplaats te gebruiken ofwel bewoning te laten plaatsvinden. Deze bewoning is ongewenst aangezien het chalet op een afstand van minder dan 2 meter vanaf de erfgrans staat en zicht heeft op de woning van het perceel Stationsstraat 24B.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

Het perceel Stationsstraat 28 heeft al jaren een bedrijfsbestemming. Dat de bedrijfsactiviteiten mogelijk al geruime tijd op een laag pitje staan wil nog niet zeggen, dat de bedrijfsbestemming daarom zou moeten worden wegbestemd en dat het perceel een woonbestemming zou moeten krijgen.

Er zijn langs de Stationsstraat meerdere bedrijven gevestigd. De uitoefening van een bedrijf op het perceel Stationsstraat 28 (uiteraard binnen stedenbouwkundige en milieukaders) is uit planologisch oogpunt aanvaardbaar. De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de beoordeling van de zienswijze sub 1 en waar op deze plaats naar verwezen wordt, faciliteert bovendien een zodanige stedenbouwkundige invulling van het perceel dat deze een verbetering inhoudt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze zelf geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Naar aanleiding van de beoordeling van de zienswijze sub 1 wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.

Naam: J.H. van Leeuwen en G. van Leeuwen – Bakker

Betreft adres: Kelnarijstraat 18A

Samenvatting zienswijze:

Indieners zijn van mening dat de in het ontwerp opgenomen bouwmogelijkheden voor de kadastrale percelen behorende bij de huisnummers Kelnarijstraat 16, 18 en 18A geen praktische inrichting mogelijk maken. Volgens indieners is verbreding van het huidige bouwvlak nodig tot 18 m. De gezamenlijke breedte van de beide percelen is 24 m. Ter weerszijden van het bouwvlak resteert een vrije ruimte van 3 m. Dit betekent 6 meter per woning. Met een breedte van 18 meter zijn de bouw- en goothoogte van 6 en 3 meter niet meer in verhouding. Verzocht wordt om de bouwhoogte en goothoogte respectievelijk te verhogen naar 7,5 meter en 3,5 meter.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

Het bestemmingsplan Veegplan heeft primair tot doel om de bestaande situatie op een correcte wijze te bestemmen. In het geldend bestemmingsplan "Putten Centrum" is het aantal woningen niet op een juiste weergegeven. In het ontwerp bestemmingsplan is de bouwaanduiding gewijzigd van "vrijstaand" in "aaneengebouwd". Het bestaande pand is voorzien van de aanduiding "karakteristiek". Dit betekent dat de panden waarop deze bouwaanduiding is toegekend tevens bestemd zijn voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarden. De opgenomen hoogtematen komen overeen met de feitelijke situatie en behoeven zodoende geen aanpassing. In verband hiermee is het niet wenselijk om tegemoet te komen aan het verzoek van de indieners van de zienswijze om de toegestane goot- en nokhoogte te verhogen.

Conclusie:

Samengevat geeft de zienswijze voor wat betreft de breedte van het bouwvlak "Wonen" aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4.

Naam: J.H. van Leeuwen en G. van Leeuwen – Bakker

Betreft adres: Kelnarijstraat 18A

Samenvatting zienswijze:

Indieners zijn van mening dat de in het ontwerp opgenomen bouwmogelijkheden voor de kadastrale percelen behorende bij de huisnummers Kelnarijstraat 16, 18 en 18A geen praktische inrichting mogelijk maken. Indieners verzoeken om op het perceel Kelnarijstraat 16 de mogelijkheid op te nemen om drie vrijstaande woningen te kunnen realiseren. Het huidige bouwvlak biedt volgens indieners onvoldoende mogelijkheden om drie volwaardige woningen te realiseren omdat dit uitsluitend op een aaneengesloten wijze mag.

De voorkeur van de indieners gaat uit naar drie woningen achter elkaar op het perceel waardoor er meer diepte ontstaat en er een ruimer open aanzicht vanaf de Kelnarijstraat wordt gecreëerd. De drie woningen kunnen dezelfde karakteristieke vorm krijgen die het huidige pand kenmerkt. De voorste woning kan binnen het huidig opgenomen bouwvlak worden gebouwd. Voor de twee overige woningen dienen nieuwe bouwvlakken opgenomen te worden. De achterste woning kan ontsloten worden via de bestaande achteringang aan de Pancratiushof.



Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

Het bestemmingsplan Veegplan heeft primair tot doel om de bestaande situatie op een correcte wijze te bestemmen. In het geldend bestemmingsplan "Putten Centrum" is het aantal woningen niet op een juiste weergegeven. In het ontwerp bestemmingsplan is de bouwaanwijzing gewijzigd van "vrijstaand" in "aaneengebouwd". Indien voor een perceel of meerdere percelen toekomstplannen zijn dan kunnen deze plannen alleen in het bestemmingsplan

worden opgenomen wanneer deze volledige uitgekristalliseerd zijn. Het verzoek voor het opnemen van drie bouwvlakken waarbinnen drie vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden is overigens (nog) niet concreet genoeg om op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast past het voorstel ook niet binnen de stedenbouwkundige opzet van de Kelnarijstraat. De woningen langs de Kelnarijstraat bevinden zich voornamelijk op de voorzijde van het perceel en het achtererf wordt gebruikt als tuin. Het voorstel zoals is ingediend laat dit principe los en zal er toe leiden dat de twee woningen op het achterste deel van het perceel twee losse elementen worden zonder een ruimtelijke relatie met de omgeving. De gemeente vindt een dergelijke opzet onwenselijk en komt derhalve niet tegemoet aan het verzoek van indiener. Overigens kan de bestaande ontsluiting aan de achterzijde via het Pancratiushof in de toekomstige situatie worden gehandhaafd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

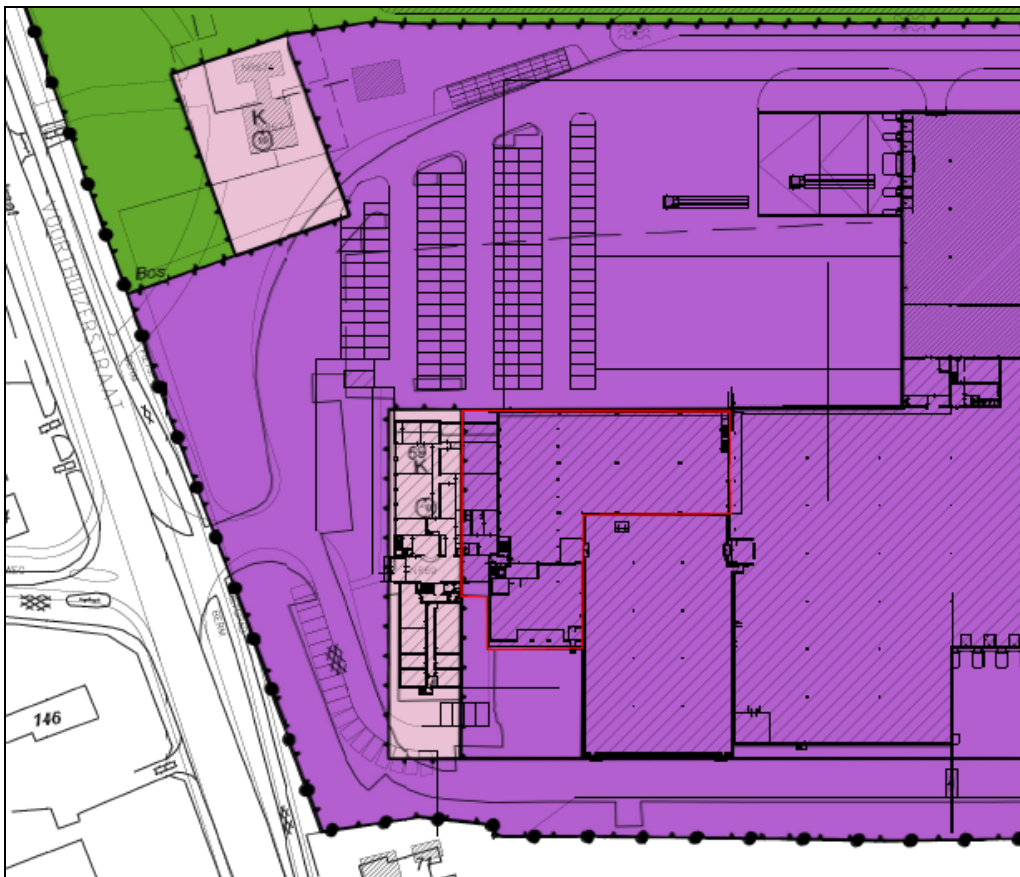
5.

Naam: Sligro Food Group Nederland B.V.

Betreft adres: Voorthuizerstraat 67

Samenvatting zienswijze:

Door indiener wordt verzocht om de bestemming "Bedrijf" voor een deel om te zetten in de zelfstandige kantoorbestemming. Het betreft het deel dat op de afbeelding rood omlijnd is.



Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

Uit planologisch oogpunt is het aanvaardbaar om het rood omlijnde deel te bestemmen als kantoor. Voor het gebruiken van de kantoorruimte is het logischerwijs wel van belang dat op het perceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Hiervoor gelden de parkeerbepalingen uit de bouwverordening als uitgangspunt.

Conclusie:

Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6.

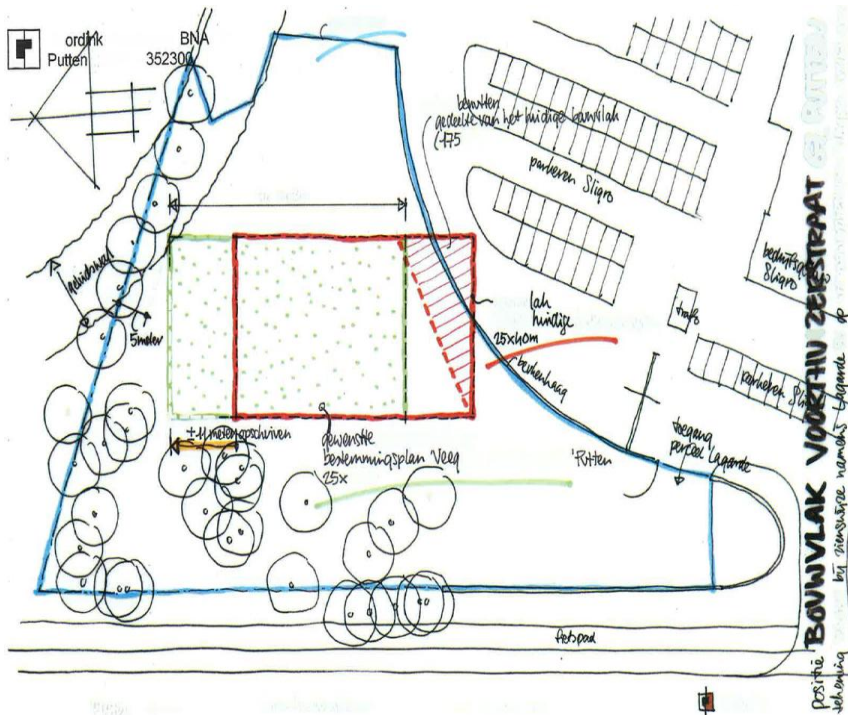
Naam: Roordink Architecten BNA BV namens Lagarde BV

Betreft adres: Voorthuizerstraat 67

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op het nog te realiseren vrijstaande kantoorpand aan de voorzijde van het perceel Voorthuizerstraat 67. De zienswijze richt zich op de volgende vier punten:

- Indiener ziet graag dat de begrippenlijst en/of legenda wordt uitgebreid. Met deze uitbreiding kan aan het vrijstaande kantoorpand op het perceel Voorthuizerstraat 67 een zelfstandige kantoorbestemming, los van Sligro, met de omschrijving 'kantoor annex showroom met bedrijfsruimte/magazijn' worden gegeven.
- Verzocht wordt om de maximale toegestane bouwhoogte voor het nieuwe kantoorpand te verruimen van 10 meter naar 11 meter in verband met het aanbrengen van bijvoorbeeld een liftschaft of afscherming luchtbehandelingskasten.
- Door Sligro is op het perceel Voorthuizerstraat 67 een nieuwe verbrede in-/uitrit aangelegd. Door deze gewijzigde inrichting wordt een deel van het bouwvlak van het nog te realiseren kantoorpand doorsneden. Samen met de bouwregel dat 5 meter uit de perceelsgrens gebouwd mag worden kan van het bouwvlak van 1.000 m² circa 825 m² daadwerkelijk worden gebruikt. Om het bouwvlak optimaal te kunnen gebruik wordt verzocht om het bouwvlak circa 11 meter richting het noorden te verplaatsen. Daarbij wordt de afstand van 5 meter ten opzichte van de noordelijke perceelsgrens gerespecteerd. Onderstaand een afbeelding met het voorstel:



- Tussen de locatie voor het te realiseren kantoorpand en de Voorthuizerstraat ligt een forse strook met de bosbestemming. Indiener is van mening dat op een landschappelijk verantwoorde wijze in deze strook parkeerplaatsen ingepast kunnen worden. Verzocht wordt om voor het aanleggen van parkeerplaatsen in deze strook een passende mogelijkheid op te nemen.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

- In het bestemmingsplan is het begrip kantoor niet expliciet gedefinieerd aangezien over de invulling van een reguliere kantoorfunctie weinig ruimte voor discussie is. Omdat voor deze betreffende locatie al een vergunning is verleend voor een kantoorpand annex showroom met bedrijfsruimte/-magazijn acht de gemeente het legitiem om voor deze activiteiten voor het betreffende bestemmingsvlak een passende aanduiding op de verbeelding op te nemen.
- De door indiener aangegeven bouwelementen worden op basis van definiëring van de meetbepalingen als ondergeschikte bouwonderdelen aangemerkt en tellen zodoende niet mee bij de bepaling van de bouwhoogte. Het verzoek om de bouwhoogte te verhogen van 10 naar 11 meter ten behoeve van dergelijk bouwonderdelen is daarom niet nodig.
- Om een goede landschappelijke inpassing te bewerkstelligen is het gemeentebestuur van mening, dat er tenminste 10 meter afstand tot de erfgrens in acht moet worden genomen. Het is uit planologisch oogpunt aanvaardbaar om het bouwvlak zes meter in noordelijke richting op te schuiven.
- De gemeente hecht grote waarde aan een groene entree van het dorp. De strook voor het nog te realiseren kantoorpand heeft momenteel een groene uitstraling en zorgt ervoor dat de gebouwen op het terrein vanaf de Voorthuizerstraat deels van de Voorthuizerstraat worden afgeschermd. De gemeente acht het niet wenselijk dat deze strook in de toekomst gebruikt gaat worden voor de aanleg van parkeerplaatsen. Het is de bedoeling dat de parkeerplaatsen conform de verleende vergunning van 8 februari 2007 worden aangelegd op het bestemmingsvlak "Bedrijf". De gemeente komt daarom niet tegemoet aan het verzoek om in de groenstrook direct aan de voorzijde van het te realiseren kantoorpand parkeerplaatsen toe te staan.

Conclusie:

Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.

7.

Naam: Roordink Architecten BNA BV namens Motorhandel A. Brouwer

Betreft adres: Hoge Eng West 19/21

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om de bedrijfswoning op de verdieping bij motorhandel A. Brouwer op de locatie Hoge Eng West 19/21 in het bestemmingsplan op te nemen. Voor de woning is op basis van een in 2006 aangevraagde bouwvergunning een gedoogbeschikking opgesteld. Gelet op de intenties van het veegplan en de aanpak die wordt gehanteerd bij bedrijfswoningen op Hoge Eng Oost 7, Hoge Eng West 20-20a en 34-36, acht indiener het redelijk dat de bedrijfswoning van Brouwer na zes jaar gedogen ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Uit de periode van de aanvraag meent indiener zich nog te kunnen herinneren dat een klein gedeelte van de bedrijfswoning op de verdieping gelegen is binnen de milieucirkel van het naastgelegen bedrijf. Deze belemmering is volgens indiener echter, met een kleine aanpassing van de lay-out van de woning en in overleg met de gemeente, te verhelpen.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: Nee

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 12 november ter inzage gelegen. De zienswijze is gedateerd op 14 november en ook op die datum door de gemeente ingeboekt.

Ambtshalve beoordeling

Bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn toegestaan alleen daar waar de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding is opgenomen. Het gaat om bestaande legale bedrijfswoningen.

Nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Hoge Eng zijn, in verband met de mogelijke beperkende werking daarvan voor bedrijven, alleen via een afwijking van het bestemmingsplan toegestaan. Hiervoor hoeft het bestemmingsplan niet te worden gewijzigd.

Op basis van archiefstukken blijkt dat de gemeente op 20 februari 2007 besloten heeft geen vergunning te verlenen voor de aangevraagde bedrijfswoning op het perceel Hoge Eng West 19 en 21. Destijds is bij de toetsing gebleken dat een woning op deze locatie een belemmerend effect heeft op de bedrijfsvoering van enkele bedrijven in de omgeving. Van een dergelijk belemmerend effect is in de huidige situatie nog steeds sprake. Daarnaast kon ook zowel bedrijfstechnisch als –economisch niet de noodzaak voor een bedrijfswoning aannemelijk worden gemaakt.

Een vergelijk met de overige bedrijfswoningen op de percelen Hoge Eng Oost 7, Hoge Eng West 20-20a en 34-36 gaat naar de mening van de gemeente niet op gelet op de ruimtelijke uitstraling en ligging van deze bedrijfswoningen.

Conclusie:

Samengevat geeft de zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

8.

Naam: J.H. Slotboom en E. Slotboom – Knoppert

Betreft adres: Postweg 25

Samenvatting zienswijze:

Indiener ziet graag dat in het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid wordt opgenomen waarmee het mogelijk is dat één woning aan de voorzijde van het perceel Postweg 25/27 gerealiseerd kan worden en er ook een woning aan de achterzijde (Lariksstraat) gerealiseerd kan worden.

Tevens verzoekt indiener dat de eigenaar van het perceel Lariksstraat 26 in geen enkel geval aanspraak kan maken op de woonbestemming van Postweg 25.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied" heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een ingediend amendement besloten om in afwijking van het voorstel van burgemeester en wethouders de percelen Postweg 25 / 27 en Postweg 23 / Lariksstraat buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten. De reden hiervan is dat de gemeenteraad eerst een gebiedsstudie wil naar de mogelijkheden voor enige afrondende woningbouw in dit gebied.

Conclusie:

Samengevat heeft de gemeenteraad besloten om de percelen Postweg 25 / 27 en Postweg 23 / Lariksstraat buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten.

9.

Naam: Namens de bewoners van Lariksstraat 15,17,19,24

Betreft adres:

Postweg 23/Lariksstraat 26

Samenvatting zienswijze:

Indieners geven aan dat de op het perceel Postweg 23 opgenomen aanduiding 'bijgebouwen' en daar aan gekoppelde bouwmogelijkheden, in strijd is met de uitspraak van de Raad van State van 13 augustus 2008. Indieners hebben geen probleem met de bestemming van het perceel Postweg 23 maar verzoeken om de grens van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' conform het geldende bestemmingsplan verder van de Lariksstraat af te leggen.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied" heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een ingediend amendement besloten om in afwijking van het voorstel van burgemeester en wethouders de percelen Postweg 25 / 27 en Postweg 23 / Lariksstraat buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten. De reden hiervan is dat de gemeenteraad eerst een gebiedsstudie wil naar de mogelijkheden voor enige afrondende woningbouw in dit gebied.

Conclusie:

Samengevat heeft de gemeenteraad besloten om de percelen Postweg 25 / 27 en Postweg 23 / Lariksstraat buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten.

10.

Naam: E. Verdoorn

Betreft adres:

Perceel gelegen achter Postweg 23

Samenvatting zienswijze:

Indiener is van mening dat het bouwvlak achter Postweg 23 (aan de zijde van de Lariksstraat), net als in het bestemmingsplan "Kom Noord", gehandhaafd moet blijven. Het feit dat de gemeente zich voor het verwijderen van het bouwvlak op het dit perceel Lariksstraat vasthoudt aan de uitspraak van de Raad van State uit 2008 is voor indiener geen geldige reden. Indiener is van mening dat aan de volgende punten is voorbijgegaan:

- in de tijd van het bezwaarschrift (bedoeld wordt beroepschrift) heeft indiener nimmer een uitnodiging en/of aankondiging ontvangen over een zitting betreffende dit perceel. Hierdoor is indiener niet in de gelegenheid geweest om bepaalde punten naar voren te brengen.
- door indiener wordt aangegeven dat bij de behandeling van het beroepschrift ten onrechte is aangegeven dat indiener misbruik zou hebben gemaakt van zijn positie destijds, dat een woning achter Postweg 23 gerealiseerd mag worden.
- Indiener kan niet afleiden uit de uitspraak van de Raad van State dat de lijst met handtekeningen van geen bezwaar voor het bouwen van een woning ter zitting is gebracht.
- Tijdens de zitting is ten onrechte aangegeven dat de voorgestelde bebouwing op het perceel Lariksstraat 26 in strijd is met de inbreidingsnota.

In de ogen van indiener heeft de Raad van State in 2008 een uitspraak gedaan gebaseerd op onjuist, onvolledige, ontbrekende of misleidende feiten.

Naast bovenstaande punten geeft indiener ook aan dat het feit dat er geen bezwaar is aangekend tegen de situatie op de achterzijde van het perceel Postweg 25 er met de beoordeling van Lariksstraat 26 sprake is van rechtsongelijkheid.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied" heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een ingediend amendement besloten om in afwijking van het voorstel van burgemeester en wethouders de percelen Postweg 25 / 27 en Postweg 23 / Lariksstraat buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten. De reden hiervan is dat de gemeenteraad eerst een gebiedsstudie wil naar de mogelijkheden voor enige afrondende woningbouw in dit gebied.

Conclusie:

Samengevat heeft de gemeenteraad besloten om de percelen Postweg 25 / 27 en Postweg 23 / Lariksstraat buiten de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan te laten.

11.

Naam: Boerstaete Makelaardij namens de Diaconie van de Hervormde Gemeente Putten

Betreft adres:

Korenlaan 10/ Meidoornlaan 38

Samenvatting zienswijze:

Naar aanleiding van een principeverzoek uit 2012 is in het ontwerpbestemmingsplan aan de percelen Korenlaan 10 en Meidoornlaan 38 een woonbestemming toegekend. Het doel van de bestemmingswijziging naar wonen was om de verkoopkansen te optimaliseren. Omdat indiener er naar 1,5 jaar nog niet in geslaagd is om het perceel te verkopen wordt nu gevraagd om de percelen op te splitsen en de bestemming van het perceel Meidoornlaan 38 te wijzigen in een passende bestemming (maatschappelijk) waarbinnen twee 'kleinschalige' wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het is volgens de indiener uitdrukkelijk niet de bedoeling om twee extra zelfstandige wooneenheden te realiseren. Het gaat om wooneenheden die voorzien in een maatschappelijke behoefte. De woonbestemming voor het perceel Korenlaan 10 zelf dient gehandhaafd te blijven.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

De percelen Korenlaan 10 en Meidoornlaan 38 zijn door de gemeente ruimtelijk gezien altijd als één geheel beoordeeld. Het verzoek komt er op neer dat de vrijstaande woning georiënteerd op de Korenlaan een aparte woning wordt en dat in het pand daarachter gelegen (Meidoornlaan 38), nog eens twee wooneenheden aanwezig mogen zijn. De gemeente Putten onderschrijft dat er binnen de gemeente behoefte is aan wooneenheden om mensen kort te kunnen opvangen. Het verzoek sluit aan op deze behoefte. Ruimtelijk gezien zal de toevoeging van twee niet zelfstandige wooneenheden op het perceel Meidoornlaan 38 niet leiden tot overlast voor de omgeving. Op het perceel is voldoende parkeergelegenheid en ook de toename van verkeersbewegingen is te verwaarlozen. Om tegemoet te komen aan het verzoek van indiener is de gemeente bereid om aan het perceel Meidoornlaan 38 een zodanige bestemming te geven dat de mogelijkheid ontstaat om hier twee niet zelfstandige (zorg)wooneenheden op het perceel te realiseren.

Conclusie:

Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.

12.

Naam: N.V. Nederlandse Gasunie

Betreft adres:

Samenvatting zienswijze:

In het plangebied liggen een aardgastransportleiding en gasontvangstation van de Gasunie. Vanwege de aanwezigheid van beide nutsvoorzieningen verzoekt de Gasunie het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

1. De Gasunie streeft ernaar om gasontvangstations op een uniforme en eenduidige wijze in bestemmingsplannen te bestemmen. In dit kader wordt verzocht de huidige bestemming "Bedrijf-Nutsvoorziening" te wijzigen in "Bedrijf-Gasontvangstation" dan wel binnen de bedrijfsbestemming specifiek aan te duiden.
2. De in artikel 16.4.2.3 onder a. vastgelegde regels over de maximale hoogte van erf- en terreinafscheiding sluiten niet aan op de hoogte van het huidige hekwerk van 3,5 meter. Verzocht wordt om de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheiding aan te passen.
3. Een gasontvangstation behoort conform de Staat van Bedrijven tot milieucategorie 3.1. Binnen de bestemming "Bedrijf" wordt echter maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Verzocht wordt om de regels zo aan te passen dat het gasontvangstation past binnen de regels van de bestemming.
4. Op de verbeelding is een veiligheidszone van 10 meter opgenomen. De veiligheidszone voor een gasontvangstation bedraagt echter (gemeten vanaf de hoekpunten van het gebouw) 15 meter. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan aan te passen.
5. Om in de toekomst nieuwe ontwikkelingen bij bestaande gasontvangstations uit te kunnen voeren wordt verzocht een dubbelbestemming "Leiding – Gas" met een breedte van 4 meter rondom het gasontvangstation op te nemen. Daarnaast dient op basis van het Activiteitenbesluit een minimale veiligheidsafstand voor beperkt kwetsbare objecten worden aangehouden van 4 meter.
6. Verzocht wordt om in het kader van beoordelingsvrijheid aan artikel 16.3 de volgende bepaling toe te voegen:
b. voorafgaand schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.
7. Verzocht wordt om artikel 16.4 onder a zodanig aan te vullen dat een bedrijfszeker gastransport gewaarborgd kan worden. De aanvulling omvat de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden :
 - a. *het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;*
 - b. *het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;*
 - c. *het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;*
 - d. *het permanent opslag van goederen;*
8. In verband met de onduidelijke bepaling in artikel 16.4 lid c onder 2 kunnen onbewust onveilige situatie ter plaatse van de leiding ontstaan. Verzocht wordt deze bepaling te schrappen of concreter te maken. Mogelijk kan dit ook door een beschrijving in de toelichting.

9. Vanwege de veiligheidsaspecten wordt verzocht om het artikel "Leiding - Gas" zodanig aan te passen dat het bij het samenvallen met meerdere (dubbel)bestemmingen voorrang krijgt.

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze ontvankelijk: ja

1. De gemeente hanteert bij het opstellen van bestemmingsplannen voor nutsvoorzieningen de enkelbestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening". Tot nu toe was er geen noodzaak om het type nutsvoorziening specifiek aan te wijzen. Ter tegemoetkoming aan de zienswijze is het aanvaardbaar om gasontvangstations op een uniforme en eenduidige wijze te bestemmen. Voor het onderhavige gasontvangstation wordt daarom de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation' opgenomen.
2. De bouw van andere bouwwerken is niet geregeld in artikel het door de Gasunie aangegeven artikel 16.4.2.3, maar in artikel 4.2.3. (bestemming "Bedrijf – nutsvoorziening"). In dit artikel is als maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde een hoogte van 2 meter opgenomen. Het verhogen van deze maximale hoogte van 2 naar 3,5 heeft geen onaanvaardbare ruimtelijke consequenties. De hoogte van 2 meter wordt gewijzigd in 3.5 meter.
3. Binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is geen maximale toelaatbare milieucategorie opgenomen. Het gasontvangstation dat conform de Staat van bedrijven tot milieucategorie 3.1 behoort is binnen deze bestemming dan ook zondermeer toegestaan. De bestemming "Bedrijf" waarbinnen wel maximale milieucategorieën gelden is hier niet van toepassing. .
4. De opgenomen risicocontour in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op 10 meter. Conform de ingediende zienswijze zal de risicocontour vanaf de randen van het gebouw tot een afstand van 15 meter worden ingetekend. Binnen deze veiligheidszone Bevi is (nieuwbouw) van beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan. Abusievelijk is op de verbeelding niet de juiste maatvoering van het gasontvangstation opgenomen. Op de verbeelding wordt daarom ook de maatvoering van het bouwvlak aangepast conform de feitelijke situatie.
5. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is een dubbelbestemming "Leiding – gas" aangegeven. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van het leidingenbeheer. Hiervan kan alleen bij een omgevingsvergunning worden afgeweken, nadat de leidingbeheerder is gehoord.
6. De door de Gasunie gevraagde toevoeging dat er schriftelijk advies moet worden ingewonnen, is materieel al geregeld in artikel 16.3 van de planregels: "Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, nadat de leidingbeheerder is gehoord". Gelet op de verplichting van uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt ter tegemoetkoming aan de zienswijze de betreffende zinsnede gewijzigd in: *voorafgaand schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.*
7. Het doel van de bestemming "Leiding – Gas" is om de kans op calamiteiten in het plangebied als gevolg van de aanwezigheid van de gasleiding te minimaliseren. Het advies van indiener om de beschreven werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, in artikel

16.4 onder a verder aan te scherpen sluit aan op deze gemeentelijke doelstelling. Ter tegemoetkoming aan de zienswijze wordt artikel 16.4 onder a. aangevuld.

8. De redactie van het door de Gasunie aangegeven artikel 16.4 onder c.3 is gebruikelijk en kan niet concreter worden gemaakt. .

Het doel van de bestemming "Leiding – Gas" is om de kans op calamiteiten in het plangebied als gevolg van de aanwezigheid van de gasleiding te minimaliseren

9. Door het toekennen van dubbelbestemming aan gronden worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de onderliggende bestemming al voldoende beperkt (zie artikelen 16.2 en 16.4). In voorkomend geval (omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels) zullen de bepalingen van alle voorkomende belangen in de afweging worden meegenomen.

Conclusie:

Samengevat geeft de zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.

13.

Naam: J.K. den Hartog

Betreft adres: Husselsesteeg 24 en 26

Samenvatting zienswijze

Bij brief van 13 februari 2014 verzoekt de heer Hartog om in het "Veegplan stedelijk gebied" de mogelijkheid op te nemen voor de bouw van een woning op het perceel tussen Husselsesteeg 24 en 26 ten Putten. Wanneer de raad hiertoe niet bereid is, verzoekt betrokkene om een in het bestemmingsplan "Husselsesteeg Putten" geslopen onvolkomenheid te herstellen. De omissie bestaat volgens de indiener hieruit dat in dat bestemmingsplan de bestaande legale situatie niet dienovereenkomstig is vastgelegd.

Beoordeling zienswijze

Zienswijze ontvankelijk: nee

Het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied" heeft tot 12 november 2014 ter inzage gelegen. De zienswijze is ruimschoots buiten de wettelijke termijn die hiervoor staat ingediend. Bovendien maakt de locatie tussen Husselsesteeg 24 en 26 geen deel uit van het gebied waarop het bestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied" betrekking heeft en valt dus buiten de reikwijdte van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied" heeft de gemeenteraad een motie aangenomen met als strekking om de bouw van een woning op het perceel Husselsesteeg 24-26 te betrekken bij de discussie over de Inbreidingsnotitie 2014.

De indiener van de zienswijze heeft gelijk dat een op dit perceel staande schuur (binnen de bestemming "Bos" abusievelijk niet positief bestemd is in het bestemmingsplan "Husselsesteeg". Het juridische gevolg hiervan is dat de schuur onder het overgangsrecht valt en op grond daarvan gedeeltelijk mag worden vernieuwd. Bovendien kan het college nog een eenmalige ontheffing verlenen voor een vergroting van dit bouwwerk met 10%.

Hoewel het perceel buiten het plangebied valt waarop het bestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied" betrekking heeft (zie hiervoor), is het "legaliseren" van de schuur planologisch gezien een minder vergaande ingreep dan het creëren van een extra woonbestemming. Dat laatste is "namelijk niet mogelijk zonder dat dit als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen heeft. In verband hiermee is alsnog besloten om het perceel wel binnen het plangebied te brengen, maar alleen de betreffende schuur positief te bestemmen.

Conclusie:

Samengevat geeft de reactie aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

14.

Naam: Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland

Betreft adres:-

Samenvatting vooroverlegreactie:

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg op basis van artikel 3.1.1. Van het Pro is het bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG).

Samengevat wordt door de VNOG het volgende naar voren gebracht. In het bestemmingsplan Veegplan worden ongeveer 15 locaties in Putten voorzien van een actuele bestemming. Voor het overgrote deel is voor deze locaties vanuit risicobenadering geen sprake van verslechtering. Voor drie locaties kunnen de effecten van incidenten niet worden uitgesloten. Voor deze drie locaties is door de VNOG in bijlage 1 van de zienswijze een advies opgesteld. Het betreft de locaties:

- *Zorgwonen hoek Korenlaan – Harderwijkerstraat*
Het perceel is gesitueerd langs de provinciale weg N303 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen niet wordt uitgesloten. Als gevolg van een incident kunnen personen op het betreffende perceel effecten ondervinden en mogelijk afhankelijk zijn van hulpverlening.
Geadviseerd wordt om mogelijk bewoners te informeren over de mogelijke risico's. Tevens kan een goede BHV-organisatie bijdragen aan een vergroting van het handelingsperspectief.
- *Engweg 6-8*
Beide percelen bevinden zich binnen het effectgebied van het LPG-tankstation Guliker (Ambachtstraat). Binnen het effectgebied kunnen blootgestelde personen gewond raken of afhankelijk zijn van hulpverlening.
Geadviseerd wordt om door risicocommunicatie richting gebruikers/eigenaren het handelingsperspectief te vergroten. Daarnaast kan een goed functionerende BHV-organisatie bijdragen aan het handelen optreden.
- *Nijkerkerstraat 3*
Mogelijk kunnen bezoekers van de locatie blootgesteld worden aan effecten van het nabij gelegen gasdrukregelstation in geval van een calamiteit. De contouren van het regelstation zijn echter niet weergegeven op de risicokaart.
Geadviseerd wordt om door risicocommunicatie richting gebruikers het handelingsperspectief te vergroten. Daarnaast kan een goed functionerende BHV-organisatie bijdragen aan het handelingsperspectief van de aanwezig personen. Tot slot kunnen geparkeerde bussen en/of auto's in de wegrichting worden opgesteld zodat zij in geval van een calamiteit direct het voertuig kunnen verplaatsen.

De uiteindelijke conclusie van de VNOG is dat in het kader van het Bevi geen sprake is van een knelpunt. Omdat sommige locaties wel binnen risicocontouren van risicobronnen zijn gelegen wordt geadviseerd om te beoordelen in welke mate personen blootgesteld kunnen worden aan risico's en hierop te anticiperen.

Beoordeling vooroverlegreactie:

De bestemmingen voor de locaties Zorgwonenhoek Korenlaan – Harderwijkerstraat, Engweg 6-8 en Nijkerkerstraat 3 kunnen worden aangemerkt als het vastleggen van bestaande situaties, waaraan al eerder door middel van een vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan is meegewerkt. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

De conclusie van de VNOG dat het Bevi voor het bestemmingsplan geen knelpunt vormt wordt ter kennisgeving aangenomen en heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan geen wijzigingen aan de regels of verbeelding doorgevoerd hoeven te worden.

Conclusie:

Samengevat geeft de reactie geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.