



Bijlage 1, behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Putten d.d. 12 januari 2012 nr. 240277

**SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE NAAR AANLEIDING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
BEDRIJVENTERREIN HOGE ENG INGEDIENDE ZIENSWIJZE**

Nr.	Naam en adres	Samenvatting van de zienswijze	Beoordeling
1	De heer en mevrouw H. en A. Bruggers Voorthuizerstraat 136 3881 SL Putten	Behoeft Naast het feit dat de heer en mevrouw Bruggers zelf geen enkele behoefte hebben aan bedrijfsmatige ontwikkeling van de "achtertuinen van de woningen gelegen aan de Voorthuizerstraat", zetten zij grote vraagtekens bij de behoefte bij de ondernemers die bedrijfsunits zouden willen huren of kopen in een bedrijfsverzamelgebouw. De op voorhand aangenomen behoefte door het gemeentebestuur staat bovendien op gespannen voet met een publicatie in het Puttens Weekblad d.d. 15 juni 2011, waarin staat dat de gemeente de huisvestingswensen van ondernemers laat onderzoeken.	Ontvankelijk: ja Behoeft Er is al langere tijd bij de gemeente een lijst van kandidaten die in aanmerking willen komen voor een plek op een bedrijventerrein. In deze behoefte kan niet voorzien worden, omdat er sinds 2000, met uitzondering van het op de grens met de gemeente Nijkerk gelegen terrein De Smidspol, geen uitgeefbare grond meer beschikbaar is in Putten. Vanuit het Puttense bedrijfsleven is er niet of nauwelijks belangstelling voor De Smidspol. Dit is het directe gevolg van de sterke voorkeur van het plaatselijke bedrijfsleven voor de kern Putten. De Smidspol wordt, gezien de ligging en de grote afstand tot het dorp, door veel Puttense ondernemers gezien als Nijkerks bedrijfsterrein (uitbreiding industrieterrein Arkervaart). Dit blijkt ook uit het onderzoek van Stogo (zie hierna). Omdat de gegevens waarop de gemeente de behoefte baseert niet actueel genoeg waren en ter onderbouwing van de lokale behoefte, heeft het gemeentebestuur afgelopen zomer aan Stogo Onderzoek en Advies gevraagd om aanvullend onderzoek te doen naar de lokale vraag naar

			<p>bedrijventerreinen.</p> <p>Het onderzoek diende antwoord te geven meerdere vragen. Voor het nu aan de orde zijnde ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Eng" zijn in het bijzonder de volgende vragen van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoe groot is de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 en in hoeverre is het gezien de lokale vraag wenselijk om een deel van de thans beschikbare (zachte) plancapaciteit in Putten overeind te houden; • wat is de door de markt gewenste kavelomvang op een (eventueel) te ontwikkelen bedrijventerrein. <p><u>Vraag naar bedrijventerreinen</u></p> <p>Het onderzoek laat zien dat de voorgenomen uitbreiding van het areaal bedrijventerrein met 3,5 ha door uitbreiding van Keizerswoert dan wel Hoge Eng nodig is om te voorzien in de geregistreerde vraag naar bedrijventerreinen. Voor de lange termijn na 2015 lijkt deze uitbreiding echter niet voldoende capaciteit te bieden. Niet alleen zal autonome dynamiek optreden. Er moet daarnaast ook rekening gehouden worden met de verplaatsing van bedrijven als gevolg van de voorgenomen transformatie van het bedrijventerrein Ambachtstraat van werken naar wonen op termijn. Gezien het lokale karakter van de vraag verdient het aanbeveling om hiervoor extra strategische ruimte te reserveren.</p> <p>Binnen de provinciale raming is er nog ruimte voor de aanleg van 7,6 ha (exclusief vervangingsvraag als gevolg van</p>
--	--	--	--

		<p>Randvoorwaarden</p> <p>De in het ontwerpbestemmingsplan geschetste randvoorwaarden, waaronder van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, zijn voor de heer en mevrouw Bruggers onacceptabel. Zo worden er bijvoorbeeld geen eisen gesteld aan te gebruiken materialen, kleurstelling, vensters in zij- en achtergevels enz.. Ook het welstandscriterium is op de achtergrond geraakt. Tevens maakt het ontwerpbestemmingsplan te grootschalige en hoge bebouwing mogelijk. Deze randvoorwaarden staan niet in verhouding tot de intentie die in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven (modelstudie Bûgel/Hajema).</p> <p>Er is volgens de heer en mevrouw Bruggers geen sprake van een integrale ontwikkeling, omdat zij op hun gronden geen bedrijfsontwikkeling ambiëren.</p>	<p>transformatie).</p> <p><u>Kavelomvang</u></p> <p>Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat een gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen gewenst is om in de lokale behoefte te kunnen voorzien.</p> <p>Randvoorwaarden</p> <p>In het kader van de voorbereidingen van het ontwerpbestemmingsplan heeft er een studie plaatsgevonden naar de ontwikkeling van de "achtertuinen" aan de oostzijde van het plangebied. Uit deze studie is een combinatie van kleinere en grootschalige bebouwing naar voren gekomen. Hiervoor is in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan een voorbeeldmodel opgenomen. Dat wil echter niet zeggen dat een andere acceptabele ontwikkeling als in dit model voorgesteld niet mogelijk is. Dit is ook de reden dat in het ontwerpbestemmingsplan gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid en niet voor een gedetailleerde bestemming.</p> <p>De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximum maten en aanduidingsgrenzen moeten gezien worden als een maximale invulling, waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden. In het wijzigingsplan zullen deze afmetingen niet op alle plekken gehaald worden.</p> <p>Bij de wijziging van het bestemmingsplan zal speciale aandacht worden geschonken aan de aansluiting van de bedrijfsbebouwing op de woonbebouwing en de overblijvende achtertuinen van de woningen.</p>
--	--	---	--

			<p>Het is overigens niet gebruikelijk om in de wijzigingsregels allerlei bepalingen omtrent materialisering en welstand op te nemen.</p> <p>In de wijzigingsregels staat met zoveel woorden dat er een integraal wijzigingsplan moet worden opgesteld. Dit betekent echter niet dat, in het geval één van de eigenaren hierin niet participeert, van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt zou mogen worden. Integraal wil zeggen, dat er een plan moet komen, waarin de bedrijvenontwikkeling integraal ingepast wordt, maar waarbij het kan dat één of meer van de betrokken percelen een woonbestemming houdt. Of sprake is van een voldoende integrale ontwikkeling is een vraag die beantwoord moet worden bij de besluitvorming over het wijzigingsplan en kan over de vaststelling van het bestemmingsplan heen getild worden.</p> <p>De in acht te nemen afstanden tussen de bedrijfspercelen en woningen is afhankelijk van de toegelaten bedrijfscategorieën en de status die aan de betreffende woningen moet worden toegekend. Voor milieucategorie 2 geldt afhankelijk hoe het gebiedstype gekarakteriseerd moet worden een minimum in acht te nemen afstand van 10 m (rustige woonwijk) dan wel 30 m (gemengd gebied, matige tot sterke functiemenging).</p> <p>Voor zover de heer en mevrouw Bruggers alsdan van mening zijn, dat het wijzigingsplan onevenredige inbreuk maakt op hun woongenot, kunnen zij tegen de op de wijzigingsbevoegdheid te baseren invulling op de gebruikelijke</p>
--	--	--	---

		<p>Locatiekeuze</p> <p>Tijdens de hoorzitting op 5 oktober 2011 heeft de heer Bruggers de zienswijze aangevuld, dat de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde ontwikkeling in strijd is met het Regionaal Programma Bedrijfsterreinen (RPB). De locatie Hoge Eng (Voorthuizerstraat) is een zogenaamd "zacht plan". Hiervoor geldt als uitgangspunt dat deze niet in behandeling mogen worden genomen. Op grond van de provinciale structuurvisie kan de gemeente Putten, aldus de heer Bruggers, niet verder met het ontwikkelen van industrieterrein Hoge Eng.</p> <p>Conclusie</p> <p>Samengevat verzoeken de heer en mevrouw Bruggers om het ontwerpbestemmingsplan, voor zover dit slaat op een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de oostzijde, niet vast te stellen.</p>	<p>wijze hun mening kenbaar maken. Tegen een vastgesteld wijzigingsplan kan tevens beroep ingesteld worden bij de Raad van State.</p> <p>Locatiekeuze</p> <p>De in het Regionaal Programma Bedrijfsterreinen vastgelegde afspraken zijn niet zo rigide dat naast de locaties die in het rapport genoemd zijn geen ruimte geboden zou mogen worden voor het accommoderen van een kleine afronding van een bestaand bedrijventerrein als onderdeel van een revitaliseringsopgave. De beoogde uitbreiding kan bovendien - gelet op de planologische status van de gronden ten tijde van de vaststelling van het RPB - feitelijk beschouwd worden als een hard plan.</p> <p>De in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde uitbreiding staat naar het oordeel van de gemeente dan ook niet op gespannen voet met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Het onderzoek van Stogo (zie hiervoor) laat zien dat de voorgenomen uitbreiding van het areaal bedrijventerrein met 3,5 ha door uitbreiding van Keizerswoert dan wel Hoge Eng nodig is om te voorzien in de geregistreerde vraag naar bedrijventerreinen.</p> <p>Conclusie</p> <p>Samengevat geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.</p>
--	--	--	--