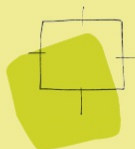


Krachtighuizerweg 30-1



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Krachtighuizerweg 30-1

25-05-2023

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Geldende planologische situatie	8
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Milieu	13
3.1 Verkeer en parkeren	13
3.2 Geur	13
3.3 Bedrijven en milieuzonering	13
3.4 Bodemkwaliteit	13
3.5 Geluid	14
3.6 Luchtkwaliteit	14
3.7 Ecologie	14
3.8 Water	14
3.9 Archeologie	15
3.10 Externe veiligheid	15
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	17
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

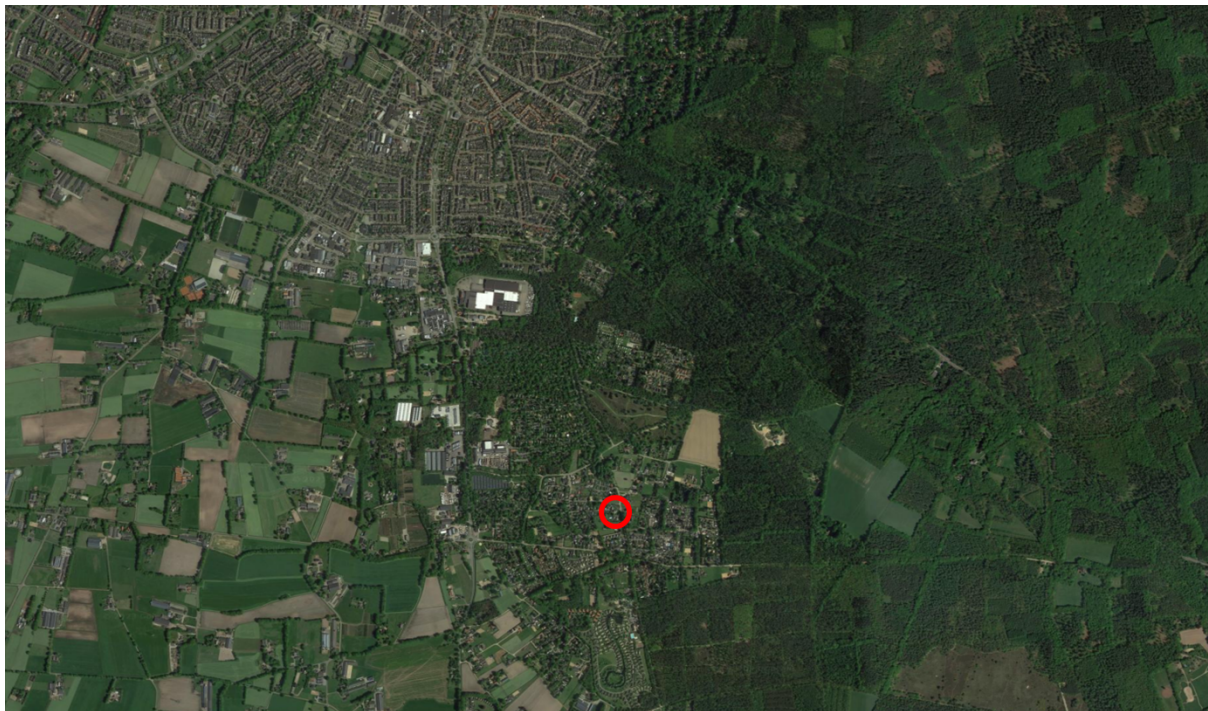
In de gemeente Putten, in de kern Krachtighuizen, ligt het recreatiepark Prinsenveld. De bedrijfswoning aan Krachtighuizerweg 30-1 is niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het recreatieve bedrijf waarvan het onderdeel is. De bedrijfswoning kan echter in de huidige juridische situatie niet gebruikt worden als burgerwoning. Dat is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. De wens is om de bedrijfswoning op Krachtighuizerweg 30-1 beschikbaar te maken voor derden.

De gangbare methode om de bestemming van de kavel te wijzigen in wonen zou echter strijd opleveren met de milieucontouren van het recreatiepark. De chalets van het Prinsenveld zijn namelijk dicht op de bedrijfswoning gesitueerd. Aangezien het recreatiepark een milieucategorie heeft van 3.1, zal de nabijheid van een woonbestemming moeilijkheden opleveren.

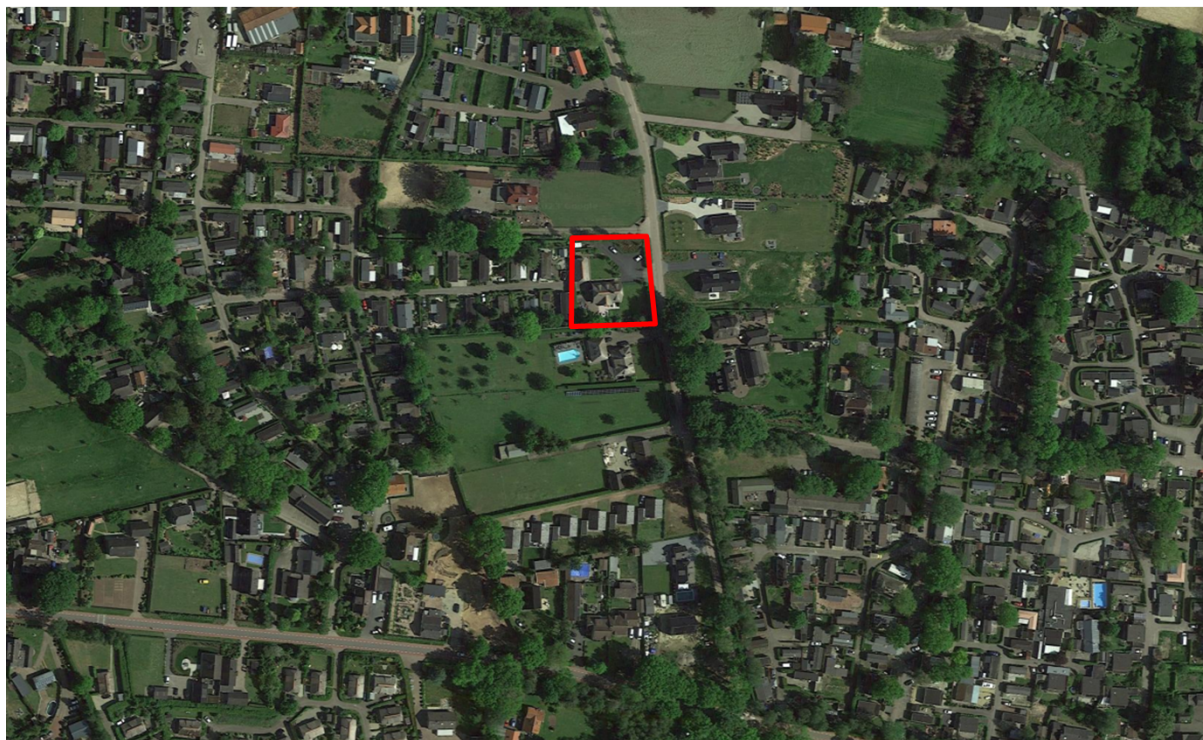
Om de verandering toch mogelijk te maken, is gekozen om een functieaanduiding 'wonen' op de locatie van de bedrijfswoning te leggen. Door deze functieaanduiding wordt de kavel op juridisch-planologische wijze geschikt gemaakt voor bewoning door personen die niet betrokken zijn bij de bedrijfsvoering van het park, naast het gebruik als bedrijfswoning dat dan mogelijk blijft.

1.2 Ligging van het plangebied

Ongeveer drie kilometer ten zuiden van Putten ligt Krachtighuizen. Het buurtschap is een aantrekkelijke recreatieplek vanwege de nabijheid van het Centraal Veluws Natuurmassief (CVN). Het recreatiepark waar de bestemmingsplanwijziging op is gericht, ligt centraal in het buurtschap. De locatie betreft een recreatiepark met chalets. In totaal beschikt het 59 jaar oude park over 107 chalets die in handen zijn van particulieren. Op het recreatieoord staan ruimte rust en privacy centraal, daarom krijgen alleen de chalet eigenaren een sleutel van het park. De sfeer en de omgeving is bosrijk en het park ligt op loopafstand van de Veluwe.



Plangebied t.o.v. Putten en de Veluwe



Plangebied bedrijfswoning Krachtighuizerweg 30-1.

1.3 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied geldt de bestemming '*Recreatie - verblijfsrecreatie - 2*'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming '*Waarde - archeologie - 2*'. Deze locatiespecifieke bestemmingen zijn vastgesteld in het bestemmingsplan '*Krachtighuizen 2013*' dat op 30 juli 2014 in werking is getreden. De beoogde bestemmingsplanwijziging vindt plaats op de locatie van de bedrijfswoning die op onderstaande afbeelding met een rode lijn is weergegeven.

In het vigerende bestemmingsplan wordt ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan per recreatiepark. Voor het Prinsenpark zijn twee adressen vergund als bedrijfswoning: Oude Prinsenweg 14 en Krachtighuizerweg 30-1. Voor de laatstgenoemde wordt nu een functieaanduiding beoogd om de woning ook beschikbaar te maken voor derden.

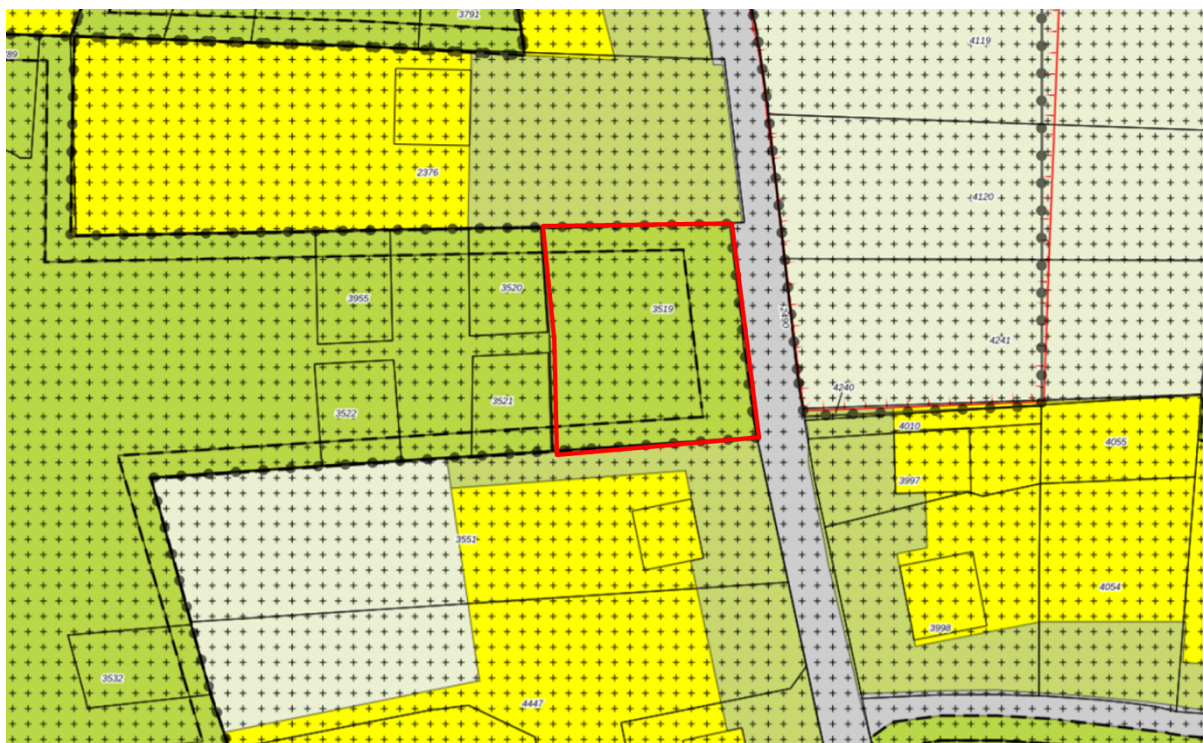
Ook vastgelegd in het bestemmingsplan is de strook die rondom het volledige recreatiepark de functieaanduiding '*houtwal*' heeft gekregen. Deze functieaanduiding borgt een groene afscherming van bossages en bomen die een niet-transparante en natuurlijke scheiding vormen tussen het park en de openbare gebieden.

Recreatie - verblijfsrecreatie - 2

Het recreatiepark heeft de bestemming recreatie. Locaties met deze bestemming zijn aangewezen voor terreinen waarop verblijfsrecreatie plaatsvindt, met de daarbij behorende centrale voorzieningen, ontsluitingswegen en watervoorzieningen. De bestemming stelt bouwregels aan de chalets, de bijgebouwen en de bijhorende functies.

Waarde - archeologie - 2

De gemeente Putten heeft een eigen archeologische waarden- en verwachtingskaart. Op deze kaart is vrijwel geheel Krachtighuizen aangeduid met een hoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Huidig bestemmingsplan bedrijfswoning Krachtighuizerweg 30-1.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het recreatiepark Prinsenspark bestaat uit twee delen. De meeste chalets staan op het deel van het park dat via de Oude Prinsensweg te bereiken is. Maar daarnaast is er ook een gedeelte van het park dat via de Krachtighuizerweg te bereiken is, beide delen zijn geadresseerd als Oude Prinsensweg 16.

Vanaf de Krachtighuizerweg ziet nummer 30-1 eruit als een ruime, groene kavel. Het grenst aan de achterzijde van de kavel aan het Prinsenspark. De afstand tussen de chalets en de bedrijfswoning is zeer klein. De bebouwing is precies zo geplaatst dat er weinig tot geen knelpunten ontstaan wat betreft privacy.



Fysieke situatie op kavel van functieaanduiding

2.2 Toekomstige situatie

Na de toevoeging van de functieaanduiding 'wonen' op het plangebied zullen er geen fysieke veranderingen plaatsvinden. Het bestemmingsplan betreft alleen de juridische aanpassing van de betreffende regels voor de kavel. Deze verandering wordt door middel van een functieaanduiding geregeld, omdat een verandering van bestemming (van recreatie naar wonen) knelpunten oplevert wat betreft de milieuzonering van het recreatiepark.

Om ervoor te zorgen dat de beoogde bestemmingsplanwijziging wel plaats kan vinden wordt het bestemmingsplan in artikel 10.1 aangevuld. Dit artikel wordt op dit moment afgesloten met de zin: *"Per afzonderlijk bedrijf, zoals aangegeven in de bijlage Lijst recreatieterreinen, is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan"*. Hierachter komt te staan: *"Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' de bedrijfswoning tevens mag worden bewoond door een persoon en diens huishouden, die niet duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering zijn betrokken of geen binding hebben met het desbetreffende bedrijf;"*

Op deze manier wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de woning op de kavel ook te bewonen wanneer de eigenaar geen binding heeft met het recreatiepark Prinsenspark.

Hoofdstuk 3 Milieu

3.1 Verkeer en parkeren

Voorliggend plan maakt de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk, zonder hiermee de bestemming van de kavel te wijzigen. De locatie wordt ontsloten via de krachtighuizerweg, die in zuidelijke richting via de Oude Garderenseweg aansluit op de N303, een provinciale weg. De beoogde ontwikkeling maakt geen veranderingen mogelijk op het gebied van ontsluiting. Op dit moment bevinden de parkeermogelijkheden van de bedrijfswoning plaats op de eigen kavel.

Op basis van het feit dat er geen fysieke verandering plaatsvindt op de locatie kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de verkeerssituatie onveranderd blijft. Het aspect 'verkeer en parkeren' vormen geen belemmering voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

3.2 Geur

Het bevoegd gezag weegt een aantal aspecten mee bij het bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau van geur. Deze staan in artikel 2.7a lid 3 van het Activiteitenbesluit. In dit artikel wordt ingegaan op de regels rondom geurgevoelige functies en activiteiten waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden.

Tevens kan de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn als er zich veehouderijen in de nabijheid van de locatie bevinden. Dat is echter niet het geval.

In de situatie die in dit voorliggende plan van toepassing is, zijn er geen veranderingen wat betreft geurgevoeligheid of geurhinder. Om deze reden vormt het aspect 'Geur' geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De functie 'recreatiepark' heeft een milieucategorie van 3.1. De bestemming wonen is een milieugevoelige bestemming. Wanneer de kavel van de bedrijfswoning op Krachtighuizerweg 30-1 herbestemd zou worden als 'wonen' zullen er knelpunten ontstaan, vanwege de nabijgelegen chalets op het Prinsenveldpark. Om deze reden is er gekozen voor de functieaanduiding 'wonen'. Hierbij behoudt de kavel de bestemming 'recreatie', en de bijhorende milieuriichtlijnen. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen ontstaan op gebied van bedrijven en milieuzonering.

3.4 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen. In het plangebied zijn enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Uit het Historisch Bodembestand (HBB) van de provincie Gelderland komen enkele potentieel voor bodemverontreiniging verdachte locaties naar voren.

Dit bodembestand is echter voor de beoogde functieaanduiding niet relevant. Er gebeuren geen aanpassingen aan of in de grond, deze blijft ongeroerd. Voor het toevoegen van een functieaanduiding

'wonen' is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet nodig.

3.5 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen, indien nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) of uitbreiding van dergelijke bestemmingen, binnen de geluidszone van een weg plaatsvinden.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het niet om het plaatsen van een nieuwe woning, maar om het opnieuw aanduiden van een bestaande woning. Om deze reden is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig, vanwege de onveranderde fysieke situatie.

3.6 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof, de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt.

In dit bestemmingsplan vindt er geen verandering plaats in de aantrekking van verkeer of emissie van luchtverontreinigende stoffen ten opzichte van de oude situatie. De bedrijfswoning wordt slecht beschikbaar gesteld voor bewoners die geen binding hebben met het desbetreffende bedrijf. Het uitvoeren van een onderzoek naar de luchtkwaliteit is dus niet noodzakelijk.

3.7 Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het kent diverse soorten natuurgebieden, te weten: Natura 2000-gebieden en het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Ook stelt de Wnb eisen aan soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Krachtighuizerweg 30-1 is in de huidige situatie in gebruik als bedrijfswoning. Dit houdt in dat de kavel wordt bewoond, en er een tuin en schuur aanwezig zijn. Deze woning is nu alleen bruikbaar als bedrijfswoning. Het plan is om de woning ook beschikbaar te maken voor derden die geen binding hebben met het betreffende bedrijf, in dit geval het Prinsenveld. In dit bestemmingsplan wordt dit gerealiseerd door het plaatsen van een functieaanduiding op de kavel waar de bedrijfswoning op staat. Deze nieuwe functieaanduiding levert geen vermindering op van groen, waardoor onderzoek naar soortenbescherming of gebiedsbescherming niet nodig is. Daarnaast verandert er niets aan de uitstoot van stoffen die schadelijk zijn voor de natuur. Een ecologisch onderzoek wordt daarom niet uitgevoerd. Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

3.8 Water

Sinds 14 februari 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook in het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In de laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

Het plan om de bedrijfswoning ook bewoonbaar te maken voor derden die geen binding hebben met het desbetreffende bedrijf heeft geen invloed op de waterhuishouding, berging of andere watergerelateerde aspecten. Er vindt geen fysieke verandering van de openbare ruimte plaats. Om die reden wordt er dus geen watertoets uitgevoerd.

3.9 Archeologie

De gemeente Putten heeft een eigen archeologische waarden- en verwachtingskaart. Op deze kaart is vrijwel geheel Krachtighuizen aangeduid met een hoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op enkele locaties is een middelmatige archeologische verwachtingswaarde voor watergerelateerde objecten. Hiervoor geldt dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Aangezien er bij het beoogde plan geen sprake is van roering van de grond van enige diepte of oppervlakte vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

3.10 Externe veiligheid

Sinds 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Bevi is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

In de nieuwe plansituatie is er geen sprake van de toename van risico op het plaatsgebonden of groepsgebonden aspect. Ook vindt er geen transport plaats van gevaarlijke stoffen of opslag daarvan. De ontwikkeling gaat uitsluitend om het beschikbaar stellen van een bedrijfswoning voor derden. Op het gebied van externe veiligheid zijn er geen bezwaren tegen de plaatsing van de functieaanduiding 'wonen' op de beoogde locatie.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

Deze planherziening heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de beoogde ontwikkeling. Dit is het beschikbaar maken van een bedrijfswoning voor derden, bewoners die geen binding hebben met het betreffende bedrijf. Hiertoe wordt aansluiting gezocht bij de regels van het huidige bestemmingsplan. Het betreft de regels van het bestemmingsplan 'Krachtighuizen 2013' zoals deze op 30 juli 2014 zijn vastgelegd.

De toevoeging van de functieaanduiding en de bijhorende regels zal zichtbaar zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan. Concreet is het volgende de aanpassing: In de regels bij 10.1 wordt gesteld: *"Per afzonderlijk bedrijf, zoals aangegeven in de bijlage Lijst recreatieterreinen, is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan."* Deze regel krijgt een uitbreiding en zal in het nieuwe bestemmingsplan het volgende verwoorden:

"Per afzonderlijk bedrijf, zoals aangegeven in de bijlage Lijst recreatieterreinen, is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' de bedrijfswoning tevens mag worden bewoond door een persoon en diens huishouden, die niet duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering zijn betrokken of geen binding hebben met het desbetreffende bedrijf".

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het wijzigen van het bestemmingsplan zijn voor de initiatiefnemer. Deze kosten zitten voornamelijk in het proces en de bijkomende werkzaamheden. Gezien er geen fysieke verandering op het plangebied plaatsvinden is er geen sprake van bouwkosten, een vergunningsaanvraag of kosten die gepaard zijn aan onderzoek en toetsing.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 29 december 2022 tot 10 februari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

