



gemeente
putten

Raadsvergadering : 19 maart 2020

Zaaknummer : 1065121

Agendapunt : 13

Documentnummer : 1105632

De raad der gemeente Putten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 maart 2020, nr. 1105630;

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan Krachtighuizerweg 37a en b van 24 oktober tot 6 december 2019 ter inzage heeft gelegen;

er naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit

- de 2 zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aanpassen zoals verwoord in het raadsvoorstel (1105630);
- het ontwerpbestemmingsplan Krachtighuizerweg 37a en b gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Putten van 19 maart 2020,

de griffier,

E.G. van Drie - Timmer

de voorzitter,

Raadsvergadering : 19 maart 2020
Agendapunt : 13
Datum : 6 maart 2020

Zaaknummer : 1065121
Documentnummer : 1105630

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplanwijziging Krachtighuizerweg 37a en b

Beslispunten (Voorstel):

- De 2 zienswijzen gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen zoals verwoord in dit raadsvoorstel.
- Het ontwerpbestemmingsplan Krachtighuizerweg 37a en b gewijzigd vaststellen.
- Geen exploitatieplan vaststellen.

Aan de raad,

Inleiding

Bij de gemeente Putten is een verzoek ingediend om de functie van het perceel Krachtighuizerweg 37a en 37b te wijzigen. Op de percelen rust op basis van het bestemmingsplan 'Krachtighuizen 2013' de bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen'. De initiatiefnemer is eigenaar van de bebouwing op het perceel Krachtighuizerweg 37a en 37b. Op nummer 37a is de bebouwing aangeduid als 'recreatiewoning' en is in gebruik als permanent verblijf voor wonen. Nummer 37b is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' en is ook in eigendom van de initiatiefnemer, maar wordt niet bewoond. De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de aanduiding 'recreatiewoning' in te leveren en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' te verplaatsen van nummer 37b naar 37a. De bebouwing van de voormalige 'kleine woning' wordt aangemerkt als bijgebouw. De voorgenomen verplaatsing van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. De verplaatsing van de 'kleine woning' kan mogelijk worden gemaakt door het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Bestemmingsplan Krachtighuizen 2013

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013, onherroepelijk geworden op 30 juli 2014. De gronden binnen het plangebied hebben de enkelbestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch'. Naast de enkelbestemming is de dubbelbestemming 'archeologie 2' van toepassing. Verder is voor zowel 37a als voor 37b een apart strak omljnd bouwvlak opgenomen. Krachtighuizerweg nr 37a is voorzien van de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Voor het bouwvlak Krachtighuizerweg nr 37b is de specifieke bouwaanduiding 'kleine woning' opgenomen.

De bebouwing Krachtighuizerweg 37a is sinds 2006 reeds in gebruik als permanent verblijf voor wonen, nummer 37b is in gebruik als berging/bijgebouw. Gezien de opgenomen aanduidingen vormt het gebruik van de bebouwing een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Beoogd effect

De aanwezige 'kleine woning' (Krachtighuizerweg 37b) is in eigendom van de initiatiefnemer maar wordt niet bewoond door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer bewoont de 'recreatiewoning' (Krachtighuizerweg 37a). Het permanent bewonen van de 'recreatiewoning' is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Om toch te kunnen blijven wonen op nummer 37a heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om het gebruik van de 'recreatiewoning' te wijzigen. De initiatiefnemer wil de aanduiding 'recreatiewoning' en de gebruiks- en bouw mogelijkheden hiervan laten vervallen. Hiervoor in de plaats wordt de aanwezige bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' op nummer 37b verplaatst naar 37a. Door deze aanduiding te verplaatsen krijgt de initiatiefnemer het recht om permanent in de woning te mogen blijven wonen. Door de verplaatsing van de 'kleine woning' wordt het pand op nummer 37b afgewaardeerd tot een bijgebouw. Op het perceel is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig dan is toegestaan op basis van de bestemming 'Wonen' zoals geregeld in het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013. In het bestemmingsplan is 50 m² aan bijgebouwen toegestaan. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een aantal bijgebouwen te behouden. Een deel dan de bijgebouwen is voor zover dit na is te gaan niet met een omgevingsvergunning gebouwd. Dit betekent dat deze bijgebouwen (op het zuidelijk deel van het perceel gelegen) worden gesaneerd. De tot bijgebouw afgewaardeerde 'kleine woning' (60,7 m², het bijgebouw tussen nummer 37a en 37b (44,4 m²) en een tuinhuis (24,7 m²) worden in de nieuwe situatie behouden. Er wordt in de nieuwe situatie een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan en er wordt een ruimtelijke winst geboekt door het saneren van een deel van de aanwezige bijgebouwen op het perceel. En er is overeengekomen dat er sloopmeters zijn aangekocht, zodat conform beleid iets grotere bijgebouwen mogelijk zijn.

Resumerend

Het voorstel is om medewerking te verlenen om op het perceel Krachtighuizerweg 37a en 37b (circa 3.200 m² groot) de aanduiding 'recreatiewoning' te schrappen, de aanduiding 'kleine woning' te verplaatsen en een groot deel van de bijgebouwen te slopen. In de toekomstige situatie is dan de kleine woning met 130 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Argumenten

1.1 Geen toename van woningen

Dit ontwerpbestemmingsplan staat geen toename van woningen voor. Er is sprake van het verplaatsen van de functieaanduiding 'kleine woning' naar het feitelijk bewoonde pand 37a. Hiermee betreft het alleen een planologische wijziging en is er geen sprake van enige vorm van extra versterking van het buitengebied. Er wordt juist een planologische mogelijkheid van een solitaire recreatiewoning ingeleverd.

1.2 Zonder handhaving worden illegale bouwwerken verwijderd

Op het perceel staan een aantal bijgebouwen die zonder vergunning tot stand zijn gekomen en daarmee als illegaal worden aangemerkt. In plaats om hier handhavend tegen op te treden wordt door deze procedure hetzelfde doel behaald. Er worden nu geen kosten en inzet van uren gebruikt om tot handhaving over te gaan, en de initiatiefnemers kunnen op een positieve wijze overgaan tot sanering.

1.3 Er worden sloopmeters van elders ingezet

In de nieuwe situatie wordt de tot bijgebouw afgewaardeerde 'kleine woning' (60 m²), het bijgebouw tussen nummer 37a en 37b (45 m²) en een tuinhuis (25 m²) behouden. In totaal betekent dit 130 m² aan bijgebouwen. Het bestemmingsplan bevat een afwijkmogelijkheid om van 50m² naar 80 m² te gaan. Voor het overige verschil naar 130 m² zijn sloopmeters aangekocht om dit te compenseren conform het hiervoor geldende beleid.

1.4 Sanering van een solitaire recreatiewoning

Het verplaatsen van de functieaanduiding 'kleine woning' is niet gebruikelijk en vaak onwenselijk. In dit geval is er sprake van het correct bestemmen van de feitelijke situatie. Daarnaast wordt er ter compensatie een functieaanduiding 'recreatiewoning' ingeleverd wat zorgt voor planologische winst op het perceel.

1.5 Ruimtelijke kwaliteitswinst

Doordat er een recreatiefunctie verdwijnt van een woonperceel en er zonder handhavend optreden illegale bebouwing wordt gesaneerd, vindt er ruimtelijke kwaliteitswinst plaats.

Kanttekeningen

2.1 Verplaatsen kleine woning

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de verplaatsing van een kleine woning. Hier wordt in solitaire aanvragen niet aan meegewerkt. Voorliggende aanvraag wijkt af van anderen doordat er een solitaire recreatiewoning planologisch wordt ingeleverd. Daarnaast wordt bestemd naar de feitelijke situatie.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn een tweetal zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1. Vitens

Vitens geeft aan dat ondanks het ontwerpbestemmingsplan conserverend van aard is, ze graag aandacht willen vragen voor de grond- en drinkwaterbelangen. Verschillende artikelen bevatten bepalingen ten aanzien van respectievelijk

grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones, koude-warmte opslagvrije zones en intrekgebieden. Vitens verzoekt om in de toelichting van het bestemmingsplan aan deze aspecten meer aandacht te besteden.

Conclusie: Grond- en drinkwaterbelangen zijn van groot belang. Om hier extra aandacht aan te besteden in de toelichting van het bestemmingsplan is goed voor de bewustwording inzake deze belangen.

Voorstel: **Zienswijze geground verklaren** en in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan de onderstaande tekst toevoegen:

Drinkwaterbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een boringsvrije zone, KWO-vrije zone en intrekgebied. Voor deze zones en gebieden zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5 en 3.3.6) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Zo zijn bodemenergiesystemen verboden en is het verboden om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones, KWO-vrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone, KWO-vrije zone en intrekgebied. De aanduiding 'milieuzone - beschermingszone grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat deze regels uit de verordening ten behoeve van de bescherming van het grondwater in acht genomen moeten worden. De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland hebben een rechtstreekse werking en deze gelden dus ook los van het bestemmingsplan altijd).

Daarnaast vragen ze om via een dubbelbestemming de bescherming te borgen in de planregels en in de verbeelding door het opnemen van een 'milieuzone-beschermingsgebied grondwater'.

Conclusie: Grond- en drinkwaterbelangen zijn van groot belang. Om dit goed te borgen dienen de planregels te worden aangepast, daarnaast op de verbeelding een beschermingszone aangeven.

Voorstel: **Zienswijze geground verklaren** en op de verbeelding een beschermingszone aangegeven, en in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan de onderstaande tekst toevoegen:

*'Milieuzone - Beschermingsgebied grondwater
Artikel xxx - milieuzone - beschermingsgebied grondwater
"De gronde ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone grondwater'
zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de
bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de
drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied,
de boringsvrije zone, de KWO-vrije zone en het grondwaterbeschermingsgebied, naast
de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening
Gelderland"*

Zienswijze 2. De heer -

In de juridische vertaling van zowel de planregels als de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, ontbreekt de beschrijving dat op het perceel bij de kleine woning 130 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Tevens ontbreekt de voorwaardelijke verplichting voor het aanleveren van de benodigde sloopmeters.

Conclusie: Ondanks een check door alle partijen is er een omissie in het ontwerpplan. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen dit middels een zienswijze kenbaar te maken. Er wordt terecht gewezen in de zienswijze op het feit dat in de toelichting de correcte beschrijving staat en dat in de planregels voor wat onduidelijkheid wordt gezorgd. Om eventuele onduidelijkheid weg te nemen dienen de verbeelding en planregels te worden aangepast.

Voorstel: **Zienswijze geground verklaren** en op de verbeelding een functieaanduiding op nemen waarin is aangegeven dat binnen het bestemmingsvlak 'wonen' maximaal 130 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Daarnaast in de planregels artikel 4.2.b te wijzigen in:

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- 1. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per kleine woning niet meer dan 130 m² bedragen.*

Uitvoering

Wanneer u het bestemmingsplan Krachtighuizerweg 37a en b vaststelt dient deze nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd. Middels een publicatie in de Puttenaer en de Staatscourant wordt de vaststelling gepubliceerd. Het bestemmingsplan is dan voor iedereen te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is binnen deze periode mogelijk om een beroep in te dienen bij de Raad van State in Den Haag.

Financiële gevolgen

De legeskosten zijn in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Hiermee worden de gemeentelijke kosten gedekt. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan

2 zienswijzen

Raadsbesluit

Commissiebehandeling

De commissievergadering is terug te luisteren op <https://putten.raadsinformatie.nl/>.

Burgemeester en wethouders van Putten,
de secretaris
mr. F.E. Contant

de burgemeester
H. A. Lambooy

Portefeuillehouder	E. 't Jong
Afdeling	Ruimte Beleid en Advies
Behandelend ambtenaar	M. Struijs
Telefoonnummer	9732