



**gemeente
putten**

Raadsvergadering 1 november 2018

Zaaknummer 1005286

Agendapunt 11

Documentnummer 1005288

De raad der gemeente Putten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 oktober 2018 , nr. 1007109;

overwegende dat;

het ontwerpbestemmingsplan Krachtighuizerkern 14-14b van 12 juli 2018 tot 23 augustus 2018 ter inzage heeft gelegen (NL.IMRO.0273.BPBGKrachtigkern14-ON01);

er naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen;

voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen met in achtnaam van "ambtelijke" wijzigingen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 14-14b bestaande uit een toelichting, verbeelding en regels, zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen.

de "ambtelijke" wijzigingen, zoals benoemd in het raadsvoorstel, toe te voegen aan het vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Putten van 1 november 2018,

de griffier,

Eg. van Drie-Timmer

de voorzitter,



gemeente
putten

Raadsvergadering 1 november 2018
Agendapunt 11
Datum 19 oktober 2018

Zaaknummer: 1005286
Documentnummer: 1007109

GEWIJZIGD VOORSTEL

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplanwijziging Krachtighuizerkern 14

Samenvatting voorstel:

1. in te stemmen met de plannen voor herinrichting van het perceel Krachtighuizerkern 14-14b voor de verplaatsing van een woning, tevens;
2. in te stemmen met de "ambtelijke" wijzigingen, hiervoor;
3. het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 14-14b vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

Het partiële ontwerpbestemmingsplan 'Krachtighuizerkern 14-14b' heeft tot 23 augustus 2018 ter inzage gelegen. De initiatiefnemer van het plan Krachtighuizerkern 14-14b wil de woning en de bijgebouwen vernieuwen op een andere plek op het perceel. Hiervoor moet het bouwvlak verplaatst worden en een hoger aantal vierkante meters aan bijgebouwen toegekend worden.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 14-14b wordt er met de verplaatsing van de woning meer ruimte gecreëerd ten opzichte van de omliggende woningen. Daarnaast ontstaat er meer openheid in de omgeving door de losse verouderde bijgebouwen te slopen en terug te bouwen als één bijgebouw.

Argumenten

1.1. De nieuwe situatie is een verbetering voor de ruimtelijke omgeving

Alle bijgebouwen worden afgebroken en één nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 255 m² wordt op het zuidoostelijke deel van het perceel gebouwd (afbeelding 1). Binnen de Structuurvisie Putten 2030 zijn de uitgangspunten voor het recreatiecluster gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de aantrekkelijkheid van Putten. Met het verdwijnen van de losse bijgebouwen ontstaat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat er een meer open landschap gecreëerd wordt. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde vanuit de gemeentelijke structuurvisie.

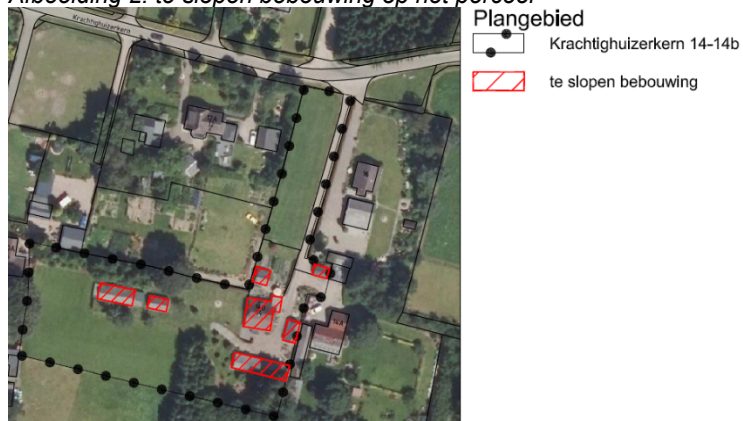
Afbeelding 1: Nieuwe situatie na bestemmingsplanwijziging



1.2. Verouderde gebouwen zijn aan vervanging toe

De huidige woning en de bijgebouwen zijn in een dermate slechte staat dat zij aan vervanging toe zijn. Daarmee achten wij het acceptabel dat deze totaal vervangen gaan worden. Er is in het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat alle bebouwing gesloopt moet worden (afbeelding 2)

Afbeelding 2: te slopen bebouwing op het perceel



1.3. De plannen belemmeren geen natuur- of omgevingsaspecten

In het kader van het bestemmingsplan heeft toetsing plaatsgevonden aan de verschillende omgevingsaspecten. Uit de toetsing blijkt dat de voorgenomen plannen niet worden belemmerd worden door de omgeving en tevens niet belemmerend zijn voor de omgeving en haar gebruikers.

2.1. Het toevoegen van de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten is belangrijk voor het verduidelijken van toegestane bedrijfsactiviteiten

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is een ommissie opgetreden. In hoofdstuk 1 van de regels op pagina 33 is bij begrip '1.7. bedrijf aan huis' de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' niet benoemd, ook is de bijbehorende bijlage zelf niet toegevoegd. Bij het vast te stellen bestemmingsplan zal bij het begrip als volgt omschreven worden:

1.7 bedrijf aan huis:

het, door ten minste de bewoner van de woning, bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, 1. die in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1, en 2. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit, in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie;

Hierbij wordt de volgorde van de bijlagen eerst 'bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten' en daarna 'bijlage 2: Te slopen bebouwing'. Met deze toevoegingen zijn er geen verdere gevolgen voor het bestemmingsplan of de initiatiefnemer.

2.2. Het inperken van de mogelijkheid van een bedrijf uit categorie 2 die qua aard, omvang en hinder bij categorie 1 kan horen (door middel van een vergunning)

Een extra afwijkingsregel wordt bij de gebruiksregels van wonen toegevoegd. Hiermee wordt voorkomen dat er met recht een kleinschalig bedrijf met categorie 2 op het terrein kan worden gevestigd. Door middel van een vergunning kan hier wel van afgeweken worden, maar deze is dan wel vooraf beoordeeld door de gemeente op aanvaardbaarheid in de omgeving. Met deze beoordelingen vooraf kunnen onwenselijke situaties mogelijk voorkomen worden. De afwijkingsregels voor gebruik bij wonen (pagina 42) komt er als volgt uit te zien:

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Vergroten vloeroppervlakte aan huis verbonden bedrijven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder a voor het toestaan van het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden bedrijven, als de primaire woonfunctie in stand blijft, tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².

5.5.2 Toestaan van een ander beroep aan huis uit een hogere categorie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 onder b voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven uit categorie 2, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een aan huis verbonden bedrijf dat is opgenomen in bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder categorie 2 of een aan huis verbonden bedrijf dat voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar is met een bedrijf van categorie 1, zoals genoemd in bijlage 'staat van bedrijfsactiviteiten';
- b. het nieuwe aan huis verbonden bedrijf mag gelet op de aard, omvang en ligging geen onevenredige afbreuk doen aan het (leef)milieu en het landschap;
- c. aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. aangetoond dient te worden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de naburige gronden.

3.1. Het huidige bestemmingsplan staat de voorgenomen veranderingen niet toe

Het perceel Krachtighuizerkern 14-14b ligt in het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 2013. In dit bestemmingsplan zijn voor het perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' van toepassing. In de huidige situatie staat er één woning op het perceel en in

| totaal 255 m² aan bijgebouwen. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak verplaatst en de woning met een bijgebouw van 255 m² op de bestemming wonen gerealiseerd.

Voor de bestemming wonen zijn bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m². Indien in de bestaande situatie een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig is, geldt die oppervlakte als maximum. In het partiële bestemmingsplan is de nieuwe maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van 255 m² opgenomen. Het verplaatsen van het bouwvlak is acceptabel, zoals beargumenteerd bij 1.1.

3.2. Principeverzoek is positief beantwoord

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor zijn plan. Op 23 augustus 2017 is een antwoordbrief verstuurd naar de initiatiefnemer dat er in principe medewerking verleend wordt aan zijn plan. Daarna is de procedure van bestemmingsplanwijziging opgestart.

3.3. Financiële gevolgen zijn ingedekt en zijn voor de initiatiefnemer

Zie onderstaande 'Financiële toelichting'. Voor de ontwikkeling van het plan hoeft de gemeente geen kosten te maken.

3.4. Geen ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft van 12 juli tot 23 augustus 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen. Het is dan ook aannemelijk dat de omgeving niet negatief tegenover de voorgenomen ontwikkeling aankijkt.

Uitvoering

Wanneer u het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 14-14b vaststelt dient deze nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd. De publicatie hiervoor wordt in het Puttens Weekblad en de Staatscourant gepubliceerd. Het bestemmingsplan is dan voor iedereen digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, is het de verwachting dat er ook geen beroep wordt ingesteld.

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer de benodigde vergunningen aanvragen.

Financiële toelichting

De uit te voeren gemeentelijke werkzaamheden voor deze partiële herziening van het bestemmingsplan worden gedekt door leges op basis van de gemeentelijke Legesverordening. De legeskosten zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele tegemoetkoming in planschade als gevolg van het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 14-14b zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Commissiebehandeling

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

Voorstel

In te stemmen met de plannen voor herinrichting van het perceel Krachtighuizerkern 14-14b voor de verplaatsing van een woning, tevens in te stemmen met de "ambtelijke" wijzigingen en hiervoor het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 14-14b vast te stellen.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Ontwerpbestemmingsplan

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

de burgemeester
H. A. Lambooi

Portefeuillehouder: N. Gerritsen

Afdeling: Ruimte Beleid en Advies

Behandelend ambtenaar: Anne Glasbergen

T 359 9785