

bestemmingsplan Westelijk
Buitengebied, langdurige
woonsituaties

vastgesteld



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Westelijk Buitengebied, langdurige woonsituaties

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten	4
Hoofdstuk 3 Toelichting per locatie	5
Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten	10
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	10
5.1 Algemeen	10
5.2 Opzet bestemmingsplan	10
5.3 De verbeelding	10
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	11
6.1 Economische uitvoerbaarheid	11
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 3 juli 2014 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingplan 'Westelijk Buitengebied' de motie 'Bestemmingsplan oude situaties' aangenomen. In deze motie heeft de gemeenteraad het college opgedragen om nader te kijken naar het beleid voor langdurige (illegale) woonsituaties. Naar aanleiding daarvan heeft het college vervolgens, in samenspraak met de raadscommissie, beleidsregels opgesteld.

Voor een aantal locaties wordt met voorliggend bestemmingsplan zelfstandige bewoning mogelijk gemaakt.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt daarmee een herziening op het moederplan Westelijk Buitengebied, waarbij in de vorm van een 'herziening' de verschillende genoemde aanpassingen gebundeld zijn meegenomen.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten

Beleid langdurige woonsituaties

Vanaf 1 januari 2016 gelden de beleidsregels langdurige illegale woonsituaties. Het beleid is er voor mensen die een gebouw bezitten dat op grond van de bestemming niet (zelfstandig) bewoond mag worden, maar dat aantoonbaar onafgebroken vanaf 31-12-1992 wordt bewoond. Deze woonsituaties kunnen gelegaliseerd worden indien hiervoor sloopcompensatie wordt geleverd. Het gebouw krijgt dan in het bestemmingsplan de bestemming 'kleine woning'. Om in aanmerking te komen voor legalisatie kon men zich bij de gemeente aanmelden door een aanmeldformulier in te vullen. Aanmelden kon in eerste instantie tot 1 januari 2018. Later is besloten deze termijn te verlengen tot 1 januari 2019. Dit vanwege het Veegplan Westelijk Buitengebied (vastgesteld in oktober 2018).

Sloopmeters

Als compensatie voor de positieve bestemming moeten 300 m² sloopmeters plus sloopmeters naar rato van de woninginhoud aangekocht worden. Aankopen van sloopmeters kan via een regionale sloopmeterbank. Per 1 m³ van de inhoudsmaat van de toegevoegde woning moet 2 m² bebouwing gesloopt worden (plus altijd de 300 m²). Voor een gebouw van bijvoorbeeld 200 m³ moeten dus 700 m² sloopmeters worden aangekocht. Bij gebouwen die voor inwoning zijn vergund geldt een lagere sloop eis, van alleen de 300 m². In het beleid is bepaald dat de benodigde sloopmeters uit de regio mogen komen.

Aanmeldingen en tijdelijke vergunningen

Mensen zijn door middel van publicaties in de krant en op de gemeentelijke website destijds gewezen op het beleid. Daarnaast zijn mensen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' en mensen waar reeds een handhavingprocedure liep actief benaderd. Ook in gesprekken waarbij illegale woonsituaties ter sprake kwamen, is gewezen op het beleid. De meldingen die voldeden zijn benaderd met het verzoek om met het college in contact te treden om de bestemmingsplanprocedure op te starten of, indien de sloopmeters nog niet zijn verkregen, een tijdelijke vergunning aan te vragen. Voor de meeste panden geldt een tijdelijke vergunning voor de bewoning tot 1 juli 2021.

Functieveranderingsbeleid en inwoonsituaties

In het (regionale) functieveranderingsbeleid is de mogelijkheid omschreven voor het inpassen van oude inwoonsituaties. Het gaat om situaties waarbij op basis van oud inwoonbeleid min of meer een zelfstandige wooneenheid is vergund, met eigen voorzieningen en vaak kadastraal afgesplitst. In dit beleid wordt geen

jaartal genoemd vanaf wanneer de bewoning moet plaatsvinden. Dit wordt per geval bekeken. Het moet wel gaan om oude vergunningen en langdurige woonsituaties. Vanwege deze mogelijkheid in het functieveranderingsbeleid is bij oude inwoonsituaties minder strak vastgehouden aan de bewoning sinds 1992, zoals genoemd in het gemeentelijke beleid. Het moet wel gaan om een vergunning voor inwoning van vóór 2000 waarbij duidelijk een zelfstandige eenheid is vergund en waarbij de bewoning vanaf dat moment onafgebroken is geweest.

Wijze van bestemmen: kleine woning

De gemeente kiest er voor om de langdurige woonsituaties de aanduiding kleine woning te geven. Woningen binnen agrarische bedrijven krijgen de aanduiding kleine plattelandswoning, zodat zij geen belemmering opleveren voor het eigen agrarische bedrijf. Er is getoetst dat de panden geen belemmering opleveren voor andere agrarische bedrijven. In de meeste gevallen gaat het om oude inwoonsituaties dus is het pand al vergund voor bewoning.

De bestemming kleine woning is conserverend; bestaande locatie, bestaande inhoud, geen bijgebouwen. In 2006 hebben diverse noodwoningen in Westelijk Buitengebied de bestemming kleine woning gekregen. De insteek bij het beleid voor noodwoningen en oude woonsituaties is tot op heden altijd geweest om de impact (de bouw mogelijkheden) zo beperkt mogelijk te houden. Bij een kleine woning mag niet vergunningsvrij gebouwd worden. Ook moet de kleine woning, voor zover in de huidige situatie aangebouwd aan de hoofdwoning, aangebouwd blijven.

Afwijkingsmogelijkheid voor verplaatsen kleine woning

In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het verplaatsen van een kleine (plattelandswoning) die aan de hoofdwoning vast zit, mits de inhoud van de kleine woning niet toeneemt en de woningen aaneen gebouwd blijven.

Er is gekozen voor deze afwijkingsmogelijkheid omdat bij een kleine woning die aan de hoofdwoning vastzit en waarbij de panden aan vernieuwing toe zijn het behoorlijk complex is, en te rigide, om vast te houden aan dat de kleine woning op dezelfde plek moet blijven. Dit beperkt ook (uitbreiding van) de hoofdwoning. De ruimtelijke impact van een dergelijke verplaatsing is beperkt.

Hoofdstuk 3 Toelichting per locatie

De bestemmingsplanwijziging geldt voor de volgende panden:

- Beitelweg 10A
- Engersteeg 10A
- Van Geenstraat 85A
- Hellerweg 17A
- Nijkerkerstraat 55A
- Poolseweg 5A
- Voorthuizerstraat 141A
- Veenhuizerweg 11

Beitelweg 10A

In 2020 is getoetst dat deze oude inwoonsituatie voldoet aan het beleid. Er zijn sloopmeters aangekocht. Het pand staat binnen een agrarische bedrijfsbestemming. Het pand krijgt daarom de bestemming "kleine plattelandswoning". De woningen 10-10A moeten aaneen gebouwd blijven.



Engersteeg 10A

In 2016 is getoetst dat deze oude inwoonsituatie voldoet aan het beleid. Er zijn sloopmeters aangekocht. Het pand staat binnen een agrarische bedrijfsbestemming. Het pand krijgt daarom de bestemming "kleine plattelandswoning". De woningen 10-10A moeten aaneen gebouwd blijven.



Van Geenstraat 85A

In 2020 is getoetst dat deze oude inwoonsituatie voldoet aan het beleid. De benodigde sloopmeters zijn onder voorbehoud aangekocht. Vóór vaststelling van het bestemmingsplan moet zeker zijn dat de sloopmeters beschikbaar zijn. De woningen 85-85A moeten aaneen gebouwd blijven.



Hellerweg 17A

In 2019 is getoetst dat deze oude inwoonsituatie voldoet aan het beleid. Er zijn sloopmeters aangekocht. Het pand staat binnen een agrarische bedrijfsbestemming. Het pand krijgt daarom de bestemming "kleine plattelandswoning". De woningen 17-17A moeten aaneen gebouwd blijven.



Nijkerkerstraat 55A

In 2020 is getoetst dat deze oude inwoonsituatie voldoet aan het beleid. Er zijn sloopmeters aangekocht. Het woongedeelte is ten opzichte van de inwoonsituatie iets groter gemaakt. Hier zijn extra sloopmeters voor aangekocht. Er geldt voor deze planwijziging nadrukkelijk de voorwaarde dat een illegaal aanwezig bijgebouw ten westen van het pand wordt gesloopt. Dit ook omdat er inpandig reeds een (klein) bijgebouw

aanwezig is.

Voor dit perceel geldt dus: oppervlakte woning max. 70m², oppervlakte bijgebouw bij kleine woning 60 m². De kleine woning zit in dit geval overigens niet vast aan de hoofdwoning nr. 55.

Kleine woning + bijgebouw:



Poolseweg 5A

In 2016 is getoetst dat deze oude inwoonsituatie voldoet aan het beleid. Er wordt de nodige bebouwing op het eigen perceel gesloopt, dit is meer dan 300m² maar niet alle bijgebouwen zijn legaal of van vóór 1993. Daarom zijn nog 30m² sloopmeters bijgekocht. Het aanzicht van het perceel verbetert sterk door de sanering van diverse oude bijgebouwen. De woningen 5-5A moeten aaneengebouwd blijven.



Voorthuizerstraat 141A

In 2020 is getoetst dat de bewoning van dit chalet voldoet aan het beleid. Er wordt voldoende bebouwing op het eigen perceel gesloopt. Het aanzicht van het perceel verbetert sterk door de sanering van diverse oude bijgebouwen.



Veenhuizerweg 11

In 2020 is beoordeeld dat deze oude inwoonsituatie voldoet aan het beleid. Het pand 13 is de hoofdwoning, het gedeelte nr. 11 is vergund voor inwoning. Het verzoek is om op eigen terrein bebouwing te slopen ter compensatie (en voor het overige sloopmeters aan te kopen). De woning krijgt de aanduiding "kleine woning". De woningen 11-13 moeten aaneen gebouwd blijven.



Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Als een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wijzigen niet inhoudelijk. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan is met name gericht op het mogelijk maken van zelfstandige bewoning. De uitvoerbaarheid is per locatie in hoofdstuk 3 besproken. Daarmee worden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is een nadere onderbouwing met onderzoek dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen en aanduidingen gevisualiseerd. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied, langdurige woonsituaties' is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. Het besluit van de gemeenteraad heeft dus niet betrekking op het gehele plan, maar uitsluitend op die delen die worden gewijzigd.

5.3 De verbeelding

Voor de percelen in dit bestemmingsplan maken alle perceelsgebonden enkelbestemmingen, functie-, maatvoerings- en bouwaanduidingen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Regels

Aangezien de regels slechts in beperkte mate afwijken van het moederplan, zijn de regels van het moederplan van toepassing verklaard. Alleen de regels die onderdeel uitmaken van deze herziening kunnen ter discussie worden gesteld (zienswijzen en beroep bij de Raad van State). Omdat een groot deel van de regels van het bestemmingsplan buitengebied gewoon van kracht blijft en met deze herziening plan niet wordt gewijzigd, kan hier geen bezwaar tegen worden gemaakt. Inhoudelijk zijn die regels immers niet aangepast.

Voor een nadere beschrijving van de regels wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het opstellen van het bestemmingsplan zal bekostigd worden door de initiatiefnemers, door middel van leges. Verder worden geen kosten gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt zodoende geen nieuwe bouwplannen mogelijk. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan kan derhalve besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 maart tot 6 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

