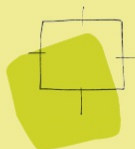


Westelijk Buitengebied,
langdurige woonsituaties deel 2



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Westelijk Buitengebied, langdurige woonsituaties deel 2

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten	9
Hoofdstuk 3 Toelichting per locatie	11
Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten	13
4.1 Akoestisch onderzoek Voorthuizerstraat 160A	13
4.2 Bedrijven en milieuzonering	13
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Opzet bestemmingsplan	17
5.3 De verbeelding	17
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	19
6.1 Economische uitvoerbaarheid	19
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied, langdurige woonlocaties' vastgesteld. Voor een aantal locaties is met dat bestemmingsplan zelfstandige bewoning mogelijk gemaakt. Met voorliggend bestemmingsplan wordt in aanvulling op het voorgenoemde plan zelfstandige bewoning op een tweetal locaties mogelijk gemaakt.

Volenbekerweg 1

Het perceel Volenbekerweg 1 maakte onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied, langdurige woonlocaties'. Dit perceel is echter niet vastgesteld, omdat de sloopmeters nog niet aangekocht waren. De aanvragers is vervolgens tot 1 juli 2022 gegeven om deze sloopmeters alsnog aan te kopen. Dit is inmiddels gedaan.

Voorthuizerstraat 160A

De gemeenteraad heeft destijds algemeen aangegeven dat zij dit beleid voor langdurige (illegale) woonsituaties als afgerond beschouwden en dat nieuwe gevallen hier dus niet meer gebruik van mogen maken. Er is toen wel aangegeven dat er mogelijk nog één ander perceel in procedure gebracht zou worden. Het perceel Voorthuizerstraat 160A is binnen de periode dat het beleid gold aangemeld en in principe akkoord bevonden. De aanvraag bestemmingsplanwijziging is vervolgens vóór 1 juli 2021, zoals het beleid voorschreef, ingediend. Er waren nog wel aanvullende milieuonderzoeken en sloopmeter-aankoop nodig. Dit is inmiddels gebeurd.

Deze twee percelen zijn de laatste twee gevallen die nog in procedure gebracht worden op basis van het beleid langdurige woonsituaties.

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.

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. 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 (plattelands)woning 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:

- Volenbekerweg 1
- Voorthuizerstraat 160A

Volenbekerweg 1

In 2018 is beoordeeld dat deze oude inwoonsituatie voldoet aan het beleid. Het pand 1A is de hoofdwoning, het gedeelte nr. 1 is (later) vergund voor inwoning. Er staat op dit moment ruim 200 m² aan bijgebouwen (op het westelijke perceel, behorende bij nr. 1). Het meeste staat er al sinds 1992 en daarvan mag in dit geval 150 m² bijgebouwen gebruikt worden voor de kleine woning, waarbij ook sloop en herbouw is toegestaan. Er zijn verder 300 m² sloopmeters nodig. Er wordt deels op eigen terrein gesloopt (50 m² wat meetelt) en deels moeten nog sloopmeters worden aangekocht (250 m²). De benodigde sloopmeters zijn aangekocht. Ook geldt de voorwaarde dat een landschappelijk inpassingsplan moet worden uitgevoerd, ter ruimtelijke compensatie van het behoud van het bijgebouw.

De woning krijgt de aanduiding “kleine woning”. De woningen 1-1A moeten aaneen gebouwd blijven.



Volenbekerweg 1

Voorthuizerstraat 160A

Het pand 160 is de hoofdwoning. Het pand 160A is (later) vergund als bijgebouw. In 2018 is beoordeeld dat deze situatie voldoet aan het beleid, echter de sloopmeters waren nog niet aangekocht en de milieuonderzoeken waren nog niet uitgevoerd.

De sloopmeters zijn inmiddels aangekocht á 559 m² (woonrecht van 300 m² + 1,5m² x elke m³ inhoud woning). Het pand krijgt de bestemming kleine woning. Uit de milieuonderzoeken blijkt dat voldoende onderbouwd kan worden dat het pand ingepast kan worden als woning (acceptabel woon- en leefklimaat), zie ook navolgend hoofdstuk. Daarbij is ook onderzocht dat de inpassing geen extra belemmeringen op zal leveren voor omliggende bedrijven.



Situatietekening met ligging Voorthuizerstraat 160A

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. Voor het perceel Voorthuizerstraat 160A is het woon- en leefklimaat nader beoordeeld vanwege de ligging nabij bedrijvigheid en een provinciale weg.

4.1 Akoestisch onderzoek Voorthuizerstraat 160A

De kleine woning ligt achter de woning Voorthuizerstraat 160. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer blijkt een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Daarom is aanvullend een bouwakoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1.

De geluidbelasting vanwege de Voorthuizerstraat bedraagt $L_{den} = 57$ dB of lager. Omdat het voor de Wet geluidhinder een nieuwe situatie betreft is een hogere grenswaarde nodig. Daarom is een berekening gemaakt van de karakteristieke geluidwering van de gevels. Het bouw-akoestisch onderzoek maakt duidelijk wat nodig is om te voldoen aan de nieuw-bouweis van 33 dB binnenwaarde.

Zonder verdere maatregelen en los van het wooncomfort voldoet de karakteristieke geluidwering op de begane grond aan de eisen van het Bouwbesluit. Binnenniveaus zijn berekend op 31-32 dB in de woonkamer/keuken respectievelijk slaapkamer. De zolderverdieping is onbenoemde ruimte.

Omdat het plan is de woning te isoleren is een berekening gemaakt van het te verwachten effect op het binnenniveau. Ook is het plan het dak te vervangen en te isoleren. Er is berekend wat nodig is om in alle ruimten te voldoen aan de eisen voor karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.

Met de voorgestelde materialen is voor het geluidaspect een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

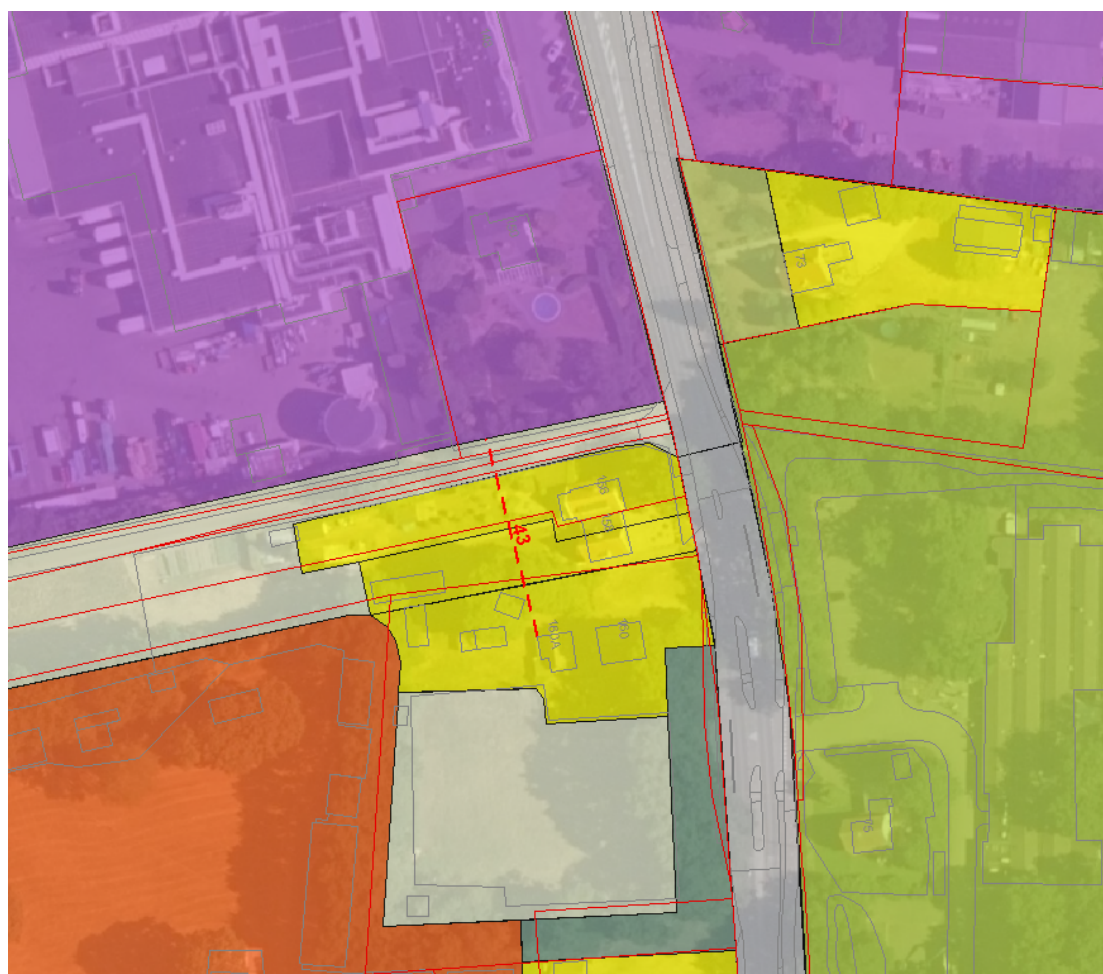
De kleine woning achter de woning Voorthuizerstraat 160 ligt binnen de invloedssfeer van het bedrijf aan de Voorthuizerstraat 148 (Storteboom).

Door middel van zogeheten milieuzonering waarborgt men doorgaans dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen hinderveroorzakende functies en gevoelige functies. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind. In dit geval kan worden uitgegaan van gemengd gebied.

Naast de geadviseerde milieuzonering op basis van de VNG uitgave kunnen er ook afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden.

Het bedrijf aan de Voorthuizerstraat 148 valt onder de activiteit 'slachterijen en pluimveeslachterijen' met milieucategorie 3.2. In beginsel geldt er een richtafstand van 50 m in 'gemengd gebied'. Dit vanwege de maatgevende aspecten 'geluid' en 'geur'.

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1 - slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2



Geldende bestemmingen en afstand (m) tot bedrijfspersceel

De betreffende kleine woning ligt binnen de contour van 50 m (gemengd gebied). De afstand van de gevel tot het bedrijfspersceel bedraagt 43 m. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Onder bepaalde omstandigheden is het echter gerechtvaardigd om een grotere of juist een kleinere richtafstand aan te houden. Dit is echter alleen toegestaan indien ondanks de afwijking alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, waarbij alle aspecten dienen te worden beoordeeld. De verschillende aspecten zijn navolgend beoordeeld.

Geur

Voor industriële geur gelden geen landelijke normen, wel is er Gelders geurbeleid om naar te kijken. Het Gelders geurbeleid is in principe een toetsingskader voor vergunningverlening en niet van toepassing op

besluiten in het kader van ruimtelijke ordening. Het beleid kan wel gebruikt worden om te bezien wat in Gelderland wordt aangehouden als een aanvaardbaar geurhinderniveau voor industriële geur.

Voor wonen zijn normen voor geurimmissie opgenomen in het beleid, afhankelijk van het type geur:

- Als uitgegaan wordt van een 'minder hinderlijke' geur, gelden de normen van 0,5 (streefwaarde, geen hinder), 1,5 (richtwaarde, redelijke hinder) en 5 (grenswaarde, ernstige hinder) OU/m³ 98 percentiel.
- Als uitgegaan wordt van een 'hinderlijke' geur, gelden normen van 0,15, 0,5 en 1,5 ouE/m³ voor resp. de streefwaarde, richtwaarde en grenswaarde.

NB: Er zijn ook normen voor een zeer hinderlijke geur of niet hinderlijke geur, maar er wordt van uitgegaan dat deze in elk geval niet van toepassing zijn op de geur van dit bedrijf.

In het beleid wordt het aanvaardbaar geurhinderniveau voor bestaande bronnen vastgesteld op de richtwaarde. Voor nieuwe bronnen geldt de streefwaarde.

De geurbelasting ter plaatse van de woning ligt tussen 0,55 en 1,5 OU/m³ (gelet op de gehanteerde voorschriften voor omliggende woningen, zoals opgenomen in de revisievergunning 29 mei 2012).

Wanneer uitgegaan wordt van een 'minder hinderlijke' geur, wordt er niet voldaan aan de streefwaarde, wel aan de richtwaarde. In dit geval kan aangesloten en onderbouwd worden om aan de richtwaarde te toetsen, omdat de woning al aanwezig is en omdat het gaat om een bestaande bron.

Het bedrijf wordt niet beperkt vanwege de kleine woning. Het bedrijf wordt reeds belemmerd door woningen die dichterbij het bedrijf zijn gelegen, zoals de woningen op nr. 156 en 158. In de huidige vergunning (2012) zijn normen opgenomen op deze dichtstbij gelegen woningen. Hieraan heeft het bedrijf te voldoen. Het toevoegen van een woning in de geurcontour verandert hier niets aan. De woning belemmert dus ook niet de bedrijfsactiviteiten of eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

Geluid vanwege de inrichting

Voor het aspect 'geluid' geldt ook dat in de vergunning van het bedrijf geluidwaarden zijn opgenomen voor (dichterbij gelegen) woningen. Het plangebied ligt ter hoogte van de woning Voorthuizerstraat 160 en Voorthuizerstraat 156 en 158. Op basis van deze geluidbelasting zal de geluidbelasting maximaal (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) 42, 38 en 38 dB(A) bedragen in respectievelijk dag-, avond-, en nachtperiode. Met de betreffende geluidsbelasting wordt voldaan aan de norm uitgaande van gemengd gebied: 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk dag-, avond-, en nachtperiode).

Daarmee kan het bedrijf voldoen aan het Activiteitenbesluit en een hogere geluidsbelasting op de woning kan niet optreden.

Gevaar

Er is geen sprake van een risicovolle inrichting.

Stof

Ten aanzien van stof bedraagt de richtafstand 0 meter en is verder niet relevant voor de activiteit.

Conclusie

Op basis van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de kleine woning aan de Voorthuizerstraat 160A er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De woning belemmert niet de bedrijfsactiviteiten of eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het in de nabijheid gelegen bedrijf.

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 deel 2' 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

Van 22 september tot 3 november 2022 heeft voor eenieder het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze gaf aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

