

Krachtighuizerkern 2 en 4



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Krachtighuizerkern 2 en 4

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en situatie	4
1.3 Geldende bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Algemeen	7
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	8
4.1 Algemeen	8
4.2 Water	8
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	8
4.4 Conclusie	8
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	9
5.1 Economische uitvoerbaarheid	9
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving	10
6.1 Algemene juridische opzet	10

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Krachtighuizen is voor de percelen Krachtighuizerkern 2 en 4 te Krachtighuizen één woonbestemming mogelijk gemaakt. In het verleden heeft hier reeds woningsplitsing plaatsgevonden. Tevens is er een tijdelijk woongebouw aanwezig ten westen van de woningen, deze zal herbouwd worden als een permanente aanbouw die deel uitmaakt van het hoofdgebouw. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de huidige twee woonpercelen inclusief aanbouw dat onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.2 Ligging en situatie

Het plangebied is gelegen binnen de kern Krachtighuizen, aan de Krachtighuizerkern 2 en 4.



Globale ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 dat op 4 juli 2013 door de raad is vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is aan het gebied de bestemming 'Wonen' gegeven met één bouwvlak. Per bouwvlak is vervolgens één hoofdgebouw toegestaan.

Het huidige gebruik van twee hoofdgebouwen is in strijd met het bestemmingsplan. Tevens past de nieuwe aanbouw niet binnen het bouwvlak. Het huidige gebruik ten behoeve van twee woonbestemmingen is derhalve alleen toegestaan na herziening van het geldende bestemmingsplan.

De betreffende gronden hebben naast de woonbestemming ook de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Deze bestemming heeft tot doel om de archeologische waarden binnen het gebied te beschermen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 een conclusie gegeven aangaande de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de juridische aspecten van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is in het plangebied een twee-onder-een-kapwoning aanwezig, met ieder een eigen oprit op de Krachtighuizerkern en ieder een eigen tuin. Bij de Krachtighuizerkern 2 is haaks op het woonhuis een tijdelijke woonunit geplaatst. De twee percelen zijn reeds kadastraal gesplitst en ook als twee afzonderlijke woningen in gebruik.



2.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie zal niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie. De percelen zijn reeds kadastraal gesplitst en reeds als twee aparte woonbestemmingen in gebruik.

De tijdelijke woonunit zal worden vervangen door een nieuwe aanbouw van 5 bij 11 m. Deze aanbouw zal op ongeveer dezelfde locatie worden gerealiseerd en onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw. De twee woningen tezamen inclusief de nieuwe aanbouw hebben een maximale inhoud van 880 m³.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft een dusdanig kleinschalig en specifiek karakter dat uitsluitend het gemeentelijk beleid relevant wordt geacht. Het nationaal en provinciaal beleid zijn van een ander schaalniveau waardoor dit niet direct van toepassing en te vertalen is in dit bestemming. Het is daarnaast zo dat de uitgangspunten uit beleidstukken van het rijk en provincie doorvertaald worden in gemeentelijke beleidstukken.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. Omdat voorliggend plan kleinschalig van omvang is (een bijgebouw van 55 m²) en uitsluitend betrekking heeft op een bestemmingssplitsing ten behoeve van het huidige gebruik, zijn er voor de verschillende uitvoeringsaspecten dan ook geen specifieke onderzoeken uitgevoerd.

Naast dat het voorgenomen plan niet wordt belemmerd door de milieuaspecten wordt het plan ook niet belemmerd vanwege de wetgeving rondom externe veiligheid en de bepalingen op basis van de Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet. Bij de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht op basis van de Flora- en Faunawet.

4.2 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van onder andere gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor dit plan relevant zijn.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In verband met deze verplichting heeft de gemeente Putten een archeologische beleid- en verwachtingenkaart opgesteld. Het plangebied ligt op basis van deze archeologische beleid- en verwachtingenkaart in een zone met een hoge archeologische verwachting. In zones met een hoge archeologische verwachting geldt voor bouwplannen met een oppervlakte groter dan 100 m² een onderzoeksplicht. Hiervan is in voorliggend plan geen sprake.

4.4 Conclusie

Uit de beoordeling van de verschillende uitvoeringsaspecten blijkt dat de ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen woningsplitsing met bijbehorende aanbouw van 55 m².

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 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.

Voor onderhavig plan en behandeling van het verzoek zal de gemeente leges in rekening brengen. Privaatrechtelijk zal tevens een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve verzekerd, een nadere onderbouwing van de financiële haalbaarheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het bestemmingsplan heeft naar verwachting geen betrekking op belangen van de gebruikelijke vooroverleg instanties. Gelet op de inhoud van het bestemmingsplan wordt het plan niet apart voorgelegd aan de verschillende overleginstanties.

Ontwerp terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd op het gemeentehuis te Putten en is eveneens te bekijken via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening. Binnen deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om zijn/haar mening over het plan te geven.

De resultaten van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijke aanpassingen aan het bestemmingsplan die deze tot gevolg kunnen hebben zullen hier worden vermeld.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemene juridische opzet

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels.

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien.

Regels

Voorliggend bestemmingsplan is uitsluitend gericht op een woningsplitsing van een bestaande twee-onder-een-kapwoning en verruiming van het bouwvlak. De regels regelen de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de gronden die deel uitmaken van het bestemmingsplan. Tevens voldoen de regels aan de landelijke standaarden en de wettelijke vereisten. De regels zijn als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2);
2. Hoofdstuk 2 bevat de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de bestemmingen.
3. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan en van toepassing zijn op alle bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2;
4. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

Verbeelding

Het ander juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan betreft de verbeelding. De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op de woonbestemming die gesplitst wordt. Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Aan de gronden die deel uitmaken van dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' gegeven. Gronden met deze bestemming zijn primair bedoeld voor wonen. Op de verbeelding is aangegeven dat de woningen uitsluitend twee-aan-een gebouwd dienen te worden. Het hoofdgebouw mag een maximale bouwhoogte van 8 m hebben en dient met een kap gerealiseerd te worden. Voor de aanbouw, die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, is middels de aanduiding 'plat dak' geregeld dat hier een kap niet verplicht is en dat de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt. In de regels is tevens vastgelegd dat de inhoudsmaat van de twee woningen inclusief aanbouw tezamen niet meer dan 880 m³ mag bedragen.

Tevens is op basis van de gemeentelijke archeologische beleid- en verwachtingenkaart de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' aan de gronden gegeven. Deze bestemming dient ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Plannaam	Krachtighuizerkern 2 en 4
Plan-idn	NL.IMRO.0273.BPKrachtigkern2en4-ON01
Planstatus	ontwerp
Datum:	
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Projectnummer	

