



gemeente
putten

Raadsvergadering 7 februari 2013

Zaaknummer 292023

Agendapunt 9

Documentnummer



* 2 9 2 0 9 8 *

De raad der gemeente Putten;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2013, nr. 292044;
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Afdelingen 3.1 en 3.2 en 6.4);

besluit:

het bestemmingsplan "Nijkerkerstraat 57-59" vast te stellen;

het bestemmingsplan wordt vastgesteld overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan,
zoals dat ter inzage heeft gelegen van 4 oktober tot 15 november 2012;

de ingediende zienswijze wordt gegrond verklaard. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft
echter niet aangepast te worden. Het bestemmingsplan wordt zodanig gelezen/uitgelegd
dat het bijgebouw in gebruik mag zijn bij de kleine woning. Bij nieuwbouw van de
bijgebouwen geldt de saneringsregeling voor het gehele perceel;

het bestemmingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- de verbeelding (plankaart);
- regels (voorschriften);

voor het bestemmingsplangebied hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Putten van
7 februari 2013,

de griffier,

de voorzitter,



gemeente
putten

Raadsvergadering 7 februari 2013
Agendapunt 9
Datum 23 januari 2013

Zaaknummer 292023

Documentnummer



* 2 9 2 0 4 4 *

Zonder discussie wordt overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders besloten.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan - Nijkerkerstraat 57-59

Samenvatting voorstel:

Het bestemmingsplan Nijkerkerstraat 57-59 vaststellen, conform bijgevoegd raadsbesluit.

Aan de raad,

Zielman Makelaardij heeft namens een aantal eigenaren (erfgenamen) een verzoek ingediend voor het toekennen van een woonbestemming aan het pand Nijkerkerstraat 57. Volgens hen wordt het pand al sinds circa 1949 bewoond.

Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

Het perceel heeft één bouwblok (één woning toegestaan). Dit betreft de woning Nijkerkerstraat 59.

Afweging

Destijds is in het kader van de inventarisatie van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied over het pand Nijkerkerstraat 57 het volgende vermeld:

Bij besluit van 19 april 1949 wordt vergunning verleend voor het herbouwen van een boerderij. Op de bouwtekening staat een noodvoorziening aangegeven op de plaats waar nu nr. 57 staat. Voor het overige bevat het bouwdoossier alleen maar vergunningen voor agrarische bedrijfsbebouwing. In milieudossier staan de woningen nr. 57 en 59 beide als woning aangegeven.

In ons bevolkingssysteem staat het pand bewoond sinds 1961. Het gebruik valt daarmee onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Om die reden vinden wij het in dit geval redelijk om het pand een woonbestemming te geven.

Het pand heeft een inhoud van 236 m². Het pand maakt functioneel deel uit van het erf van nummer 59, staat dicht op de hoofdwoning en is hier duidelijk ruimtelijk ondergeschikt aan. Het pand dient daarom de bestemming "kleine woning" te krijgen. Het pand mag dan niet verplaatst of vergroot worden.

Voor uw informatie is een foto van de panden bijgevoegd.

Partiële herziening

De partiële herziening bestaat uit de volgende onderdelen:

- toelichting;
- verbeelding (plankaart);
- regels (voorschriften).

Het pand Nijkerkerstraat 57 krijgt de aanduiding "kleine woning", binnen het bestemmingsvlak van nummer 59.

Voor deze herziening gelden in principe dezelfde voorschriften als van het bestemmingsplan "Westelijk Buitengebied". Omdat echter een nieuw bestemmingsplan, wat deze partiële herziening feitelijk is, moet voldoen aan de digitale standaarden (IMRO2008) zijn de voorschriften tekstueel hier en daar aangepast.

Het ontwerp plan is in te zien op www.putten.nl onder bestemmingsplannen (rechts op de webpagina) of www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, namens de aanvragers zelf.

Zienswijze

Samenvatting

In het bestemmingsplan is bepaald dat bij een kleine woning in principe geen bijgebouwen mogen worden gebouwd. Ambtelijk was er wat discussie of het bestaande bijgebouw wel of niet voor de kleine woning mocht worden gebruikt. Er is in eerste instantie aangegeven dat dit niet mocht. Vandaar deze zienswijze.

De aanvragers zijn het hier niet mee eens. Het aanwezige bijgebouw heeft volgens hen altijd bij de woning nummer 57 gehoord en het is wenselijk om dit gebruik te kunnen blijven voortzetten. Het is niet reëel om deze alsnog (kadastraal) bij nummer 59 te trekken, nummer 59 heeft zijn eigen bijgebouwen. Iedere vrijstaande woning heeft "recht" op een berging of bijgebouw.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is bij de bouwregels de volgende bepaling opgenomen:

Bijgebouwen zijn toegestaan bij woningen, voor zover niet voorzien van de aanduiding "kleine woning" tot een maximale oppervlakte van 50 m² per woning, een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale hoogte van 6 meter, dan wel de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

Bij kleine woningen is de bouw van bijgebouwen dus niet toegestaan. Er staat echter wel "dan wel de bestaande oppervlakte". Dit kan uitgelegd worden dat als er een bestaand bijgebouw aanwezig is, deze oppervlakte geldt, ook voor een kleine woning. Het gaat hier om een bestaand bijgebouw.

Er mag overigens bij een kleine woning wel vergunningvrij maximaal 30 m² worden gebouwd. Dit is rijkswetgeving, hier kan de gemeente niks aan veranderen, ook een "kleine woning" is een formele reguliere woonbestemming waar dan de regels voor vergunningvrij bouwen op van toepassing zijn.

Het lijkt ons te ver gaan om te redeneren dat dit bestaande bijgebouw niet gebruikt mag worden ten behoeve van de kleine woning. Ruimtelijk maakt het ook eigenlijk niet uit of het gebouw als bijgebouw van nummer 57 of 59 gebruikt wordt. De regel dat er geen bijgebouwen bij kleine woningen mogen worden gebruikt, ziet meer op het conserverende karakter; het beleid is om de kleine woningen niet te verplaatsen, niet te vergroten, en geen bijgebouwen erbij te bouwen, om de ruimtelijke impact zo klein mogelijk te houden.

De voorschriften van de partiële herziening kunnen zodanig uitgelegd worden dat het bestaande bijgebouw mag worden gebruikt als bijgebouw bij de kleine woning, en dat dit bijgebouw eventueel vervangen mag worden. Het is daarbij wel goed om richting aanvragers duidelijk aan te geven dat de saneringsregeling - bij nieuwbouw van de bijgebouwen op het perceel - nadrukkelijk geldt voor het hele perceel. Als het bijgebouw bij nummer 57 gesloopt wordt en vervangen (oppervlakte circa 100 m²), dan telt dit mee bij de 150 m² die in totaal op het perceel één op één vervangen mag worden. Boven de 150 m² moet méér gesloopt worden dan er teruggebouwd mag worden.

Voor de volledigheid; in de bouwdoSSIers is niet goed te achterhalen of er ooit een vergunning is verleend voor het bijgebouw. Er lijkt vergunning te zijn voor een wat kleiner schuurtje op deze plek. Het bijgebouw valt echter in zijn geheel onder het overgangsrecht; in het bestemmingsplan Buitengebied (het plan vóór Westelijk Buitengebied) lag hier een agrarisch bouwvlak waar deze bebouwing binnen paste. Het bestaande bijgebouw kan derhalve als bestaand worden aangemerkt, conform de begripsbepalingen in het bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisering van dit project hoeven door de gemeente geen grond aan- of verkopen te worden gedaan en/of voorzieningen te worden getroffen. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Commissiebehandeling

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

Voorstel

Het bestemmingsplan Nijkerkerstraat 57-59 vaststellen, conform bijgevoegd raadsbesluit. De zienswijze gegrond verklaren. Het bestemmingsplan zodanig lezen / uitleggen dat het bijgebouw in gebruik mag zijn bij de kleine woning. Bij nieuwbouw van de bijgebouwen geldt de saneringsregeling voor het gehele perceel.

Burgemeester en wethouders van Putten,

de secretaris,

mr. G.J. Pekelsma

de burgemeester,

H.A. Lambooi



Links: nummer 57

Rechts: nummer 59