

Wildforsterweg 10

Inhoudsopgave

Toelichting

3

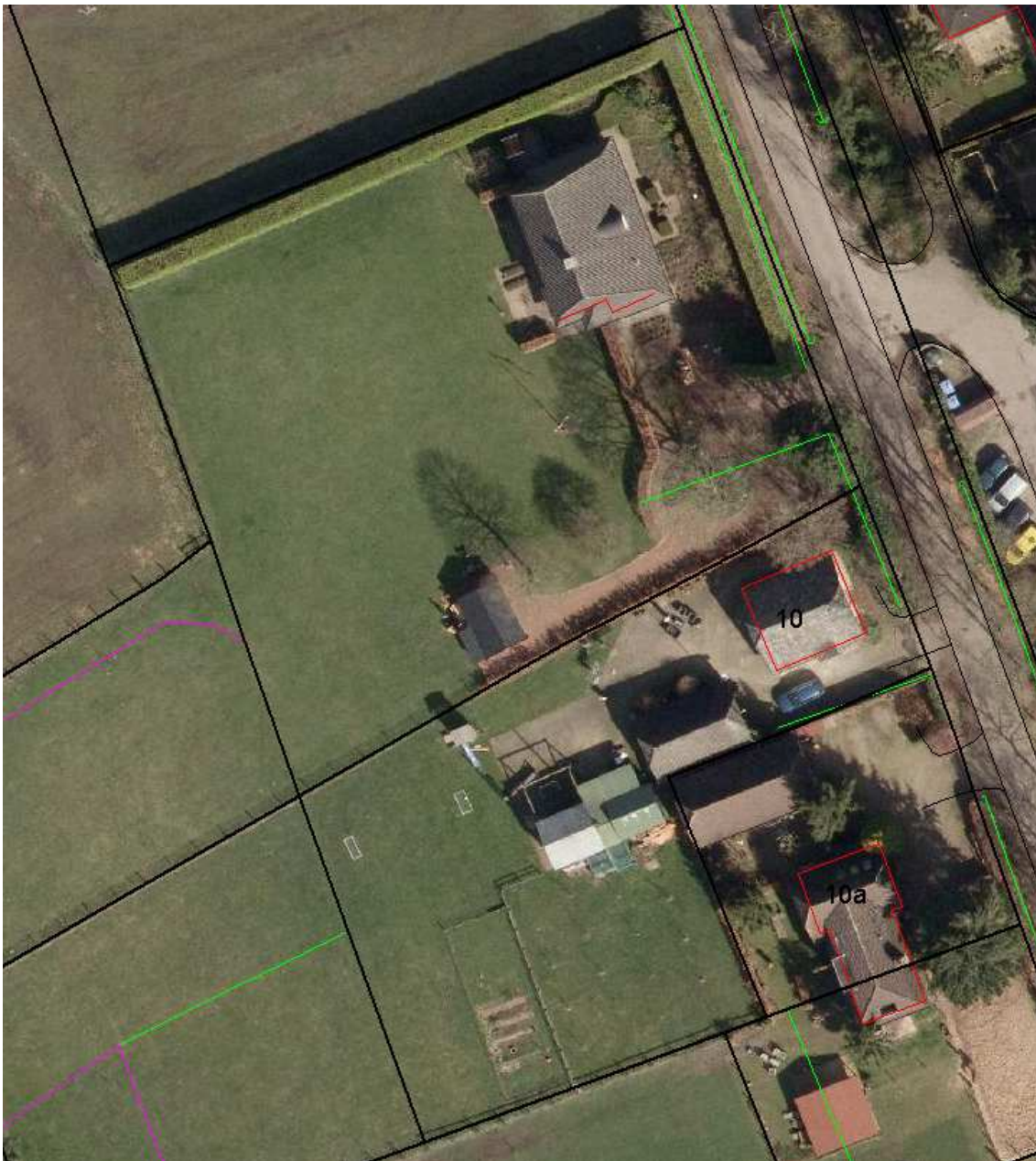
Toelichting

Inleiding

De familie Ten Ham- Cozijnsen heeft een verzoek ingediend om de voormalige boerderij aan de Wildforsterweg 10 aan te passen naar de bestemming wonen met een inhoud van 600 m³.

Ligging plangebied

Het perceel Wildforsterweg 10 ligt in het buurtschap Koudhoorn ten oosten van de bebouwde kom van Putten. Het perceel is kadastraal bekend als sectie D nummer 3917.



Wildforsterweg 10

Bestemmingsplan

Het perceel bevindt zich binnen het bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied. Het valt binnen de bestemming 'W1' waarbinnen 2 woningen zijn toegestaan.

Functieverandering Regio Noord- Veluwe

Algemene regeling:

Bij functieverandering naar wonen geldt binnen de EHS dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma.

Bij functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient binnen de EHS minimaal 350 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Het minimaal te slopen oppervlakte ligt binnen dit gebiedstype lager dan in andere gebieden, aangezien binnen dit gebiedstype kwaliteitswinst (ontstening en verminderde milieubelasting) extra gewenst is, functieverandering naar wonen wordt hierdoor eerder bereikt. Bij de minimaal te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan saldering plaatsvinden. Overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw dient eveneens te worden gesloopt.

Basispakket:

Bij initiatieven die voldoen aan de criteria uit de algemene regeling dient te worden voldaan aan een basispakket van kwaliteitsbijdragen. De bijdragen uit het basispakket gelden voor alle initiatieven en zijn niet afhankelijk van het gebiedstype. Het betreft de volgende kwaliteitsbijdragen:

- *Sloop*

Sloop draagt bij aan de 'ontstening' van het buitengebied; gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit verdwijnen en de hoeveelheid verhard oppervlak vermindert. In beginsel komen alle legaal opgerichte vrijkomende gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn voor sloop in aanmerking.

Sloop van gebouwen die buiten het bouwvlak liggen kunnen via de salderingsregeling ook worden meegeteld bij de totale hoeveelheid te slopen bebouwing. Hierbij dienen wel alle (voormalige) bedrijfsgebouwen op alle locaties te worden gesloopt, en de bestemming van alle locaties waar gesloopt wordt dient te worden gewijzigd. Ook dient de milieuvergunning/melding te worden ingetrokken.

- *Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing en ensemble*

Bestaande cultuurhistorische en/of architectonische kwaliteiten moeten behouden blijven. Karakteristieke en monumentale bebouwing worden bepaald aan de hand van bestaande inventarisaties (bijvoorbeeld lijsten van monumenten of aanduidingen op

plankaarten). Cultuurhistorische waardevolle bebouwing dient te worden behouden en mag dus niet worden gesloopt. Wanneer sprake is van een cultuurhistorisch waardevol ensemble vervalt de sloopeis.

- *Verkleining bestemmingsvlak*

Het gedeelte van het voormalige agrarisch bouwblok dat door de nieuwe functie (wonen of werken) niet wordt gebruikt zal niet langer tot het bouwvlak behoren en krijgt een gebiedsbestemming. Op dit gedeelte van het voormalige bouwvlak kan (in principe) niet gebouwd worden.

- *Beeldkwaliteit*

Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de karakteristieken van reeds aanwezige bebouwing. Deze zijn grotendeels beschreven in de gemeentelijke welstandnota's. Een gemeente kan ook beeldkwaliteitplannen voor (deel)gebieden en/of locaties vereisen bij een aanvraag of deze zelf opstellen. Door een initiatiefnemer kan bij de aanvraag worden aangegeven hoe de beeldkwaliteit gewaarborgd wordt.

- *Landschappelijke inpassing*

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast, aansluitend op de beschreven gebiedskarakteristieken. De landschappelijke inpassing bestaat enerzijds uit onderhoud van de bestaande landschappelijke elementen en anderzijds uit de aanleg van nieuwe landschapselementen die de landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeteren. Nieuwe elementen worden zoveel mogelijk aangelegd op of direct grenzend aan het bouwperceel waar hergebruik/nieuwbouw plaatsvindt. Wanneer door de gemeente een landschapontwikkelingsplan is opgesteld, wordt dit als toetsingsdocument gebruikt. Eveneens kan worden aangesloten bij de beschreven kernkwaliteiten uit het streekplan. Een initiatiefnemer dient aan te tonen op welke wijze gebouwen zorgvuldig in het landschap worden ingepast.

Gemeentelijk beleid

De regionale beleidsinvulling functieverandering Regio Noord- Veluwe wordt in de reeds gestarte herziening van het bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied overgenomen. Vooruitlopend kan er gewerkt worden met het beleid van de Regio Noord- Veluwe.

Kwalitatief woningbouwprogramma

In het Kwalitatief woningbouwprogramma is voor Putten een post 'onvoorzien' opgenomen, onder andere voor functieveranderingen. Deze post voorziet ondermeer in middeldure eengezinswoningen en dure eengezinswoningen. Het gaat hier om een toevoeging van 1 dure eengezinswoning. Hier is ruimte voor binnen het Kwalitatief woningbouwprogramma.

Natuur en landschap

Het perceel Wildforsterweg 10 is gelegen in het buitengebied van Putten ten oosten van het dorp. Het landschap is een fraai open agrarische enclave midden in het Veluwemassief. Het

agrarisch gebruik is deels verdwenen, de boerderijen zijn woningen geworden, de weides worden nu gebruikt voor het weiden van kleinvee en paarden.

Vanuit het Landschapontwikkelingsplan zijn er een aantal opgaven voor dit gebied geformuleerd. Dit zijn o.a.: het behouden van de openheid van de agrarische enclaves in het bos, het versterken van de ruimtelijke beleving van bosranden, het verbeteren van de beeldkwaliteit en het clusteren van erven.

Doordat het een open enclave op het Veluwemassief is, hoeft er geen extra aanplant voor landschappelijke inpassing van het perceel. De gebiedsvisie Koudhoorn en het Landschapontwikkelingsplan zijn hier stellig in. Openheid is hier juist kenmerkend en dient in grote mate in stand gehouden te worden. Clustering van bebouwing is aan de orde omdat het pand gelegen is tussen 2 andere woningen.

Quickscan in het kader van de Flora- en faunawet

In het plangebied zijn naar alle waarschijnlijkheid verschillende beschermde soorten (broedvogels, vleermuizen) voor. In de stenen schuur bevinden zich mogelijk broedplaatsen van de huismuis en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Voor de sloop van deze schuur dient een ontheffing van de Verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet moeten worden aangevraagd.

Voor de bestemmingsplanwijziging is het evenwel niet aannemelijk dat de ontwikkeling leidt tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

Natuurbeschermingswet 2005

Het betreft een bestaand gebouw op circa 300 meter van de grens van Natura 2000-gebied Veluwe waar het habitatype Oud -eikenbos aanwezig is. Gezien de afstand en het feit dat het een bestaand gebouw betreft zijn geen effecten te verwachten als gevolg van deze aanpassing. Er is dus geen vergunningplicht vanuit de Natuurbeschermingswet 1998.

Milieu

Vraag

In hoeverre is het milieutechnisch gezien een probleem indien het bijgebouw op het perceel Wildforsterweg 10 wordt omgezet naar een woning?

Bedrijven in de omgeving:

Wildforsterweg 17

Dit perceel betreft een recreatiebedrijf met een tweetal bovengrondse tanks voor de opslag van propaan. Op grond van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' dient er een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden ten opzichte van de bovengrondse propaantanks (inhoud 8 m³ per stuk). De afstand van de propaantanks tot de woning bedraagt ongeveer 140 meter. Dit levert geen problemen op.

Daarnaast is uit de bovengenoemde VNG uitgave niet duidelijk te halen wat de afstand van een woning tot het recreatiepark zou moeten zijn. Er is niet echt sprake van een vakantiepark, de chalets op dit perceel zijn veelal in eigen bezit en daardoor vergelijkbaar met woningen.

Daarnaast zijn er geen extra zaken aanwezig, zoals een zwembad, restaurant etc. Het lijkt mij daarom redelijk een afstand van 10 meter in acht te nemen. De afstand van de woning tot de inrichtingsgrens bedraagt 14 meter. Dit levert geen problemen op.

Hessenweg 18

Dit betreft een paardenhouderij annex stucadoorsbedrijf. Voor paarden gelden vaste afstanden gemeten vanaf het dichtst bijgelegen emissiepunt. Binnen de bebouwde kom is dit 50 meter en buiten de bebouwde kom 100 meter. De afstand van de woning tot de inrichtingsgrens bedraagt ongeveer 150 meter. Dit levert geen problemen op.

Conclusie

Tegen het realiseren van een woning op het perceel Wildforsterweg 10 zijn milieutechnisch gezien geen bezwaren.

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is er geen belemmering voor de bestemming 'wonen' voor het perceel Wildforsterweg 10. Het is gelegen aan een rustige weg (Wildforsterweg) waardoor er geen grenswaarden worden overschreden.

Wet bodemsanering

Voor de bouw van een nieuwe woning wordt een bodemonderzoek geëist. Het betreft hier een reeds bestaand pand welke jarenlang is bewoond en ook destijds als woning tot stand is gekomen. Een bodemonderzoek is voor deze bestemmingsplanwijziging niet vereist. Bij sloop en nieuwbouw zal bij de omgevingsvergunning wel een verkennend bodemonderzoek gevraagd worden.

Archeologie

Aangezien het een reeds bestaand pand is worden er geen activiteiten in de ondergrond gepleegd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Water

Het betreft een reeds bestaand pand waardoor er geen verandering optreedt voor de waterhuishouding in het gebied.

Afweging

Op 28 september 2010 heeft het college van B&W besloten in te stemmen met het onder voorwaarden in procedure brengen van een bestemmingsplanwijziging voor het perceel Wildforsterweg 10. Hierbij is besloten dat de voorwaarden zouden worden uitgewerkt in een overeenkomst. Deze overeenkomst is gerealiseerd zodat een bestemmingsplanprocedure in gang kan worden gezet en de handhaving volgens de afspraken kan worden beëindigd.

Ter beoordeling van de overeenkomst en ter herinnering van de gang van zaken die hebben geleid tot de overeenkomst.

De vorige eigenaar van Wildforsterweg 10 heeft een bouwvergunning gekregen voor het bouwen van een nieuwe woning aan de Wildforsterweg. Een voorwaarde hierbij zou zijn dat de vergunninghouder zijn huidige woning zou afbreken, aangezien op het betreffende bestemmingsvlak twee woningen waren toegestaan, en dit anders de derde woning zou worden. De vergunninghouder heeft gevraagd of hij de oude woning kon laten staan en het als bijgebouw mocht gebruiken. Dit is toegestaan.

De oude woning (het bijgebouw) is vervolgens verkocht aan familie Ten Ham. Deze familie is in de oude woning (het bijgebouw) gaan wonen. Het college heeft hier handhavend tegen opgetreden, aangezien volgens het college geen sprake meer was van een woning, maar van een bijgebouw.

Tijdens de procedure bleek dat gesteld kan worden dat het bestemmingsplan het gebruik van de oude woning (het bijgebouw) als woning niet verbiedt. De gronden en de opstallen zijn immers nog steeds bestemd voor woondoeleinden. Tevens kan echter worden gesteld dat door het aanbrengen van woonvoorzieningen het gebruik van het gebouw wordt gewijzigd van bijgebouw naar woning en dat het aanbrengen van deze woonvoorzieningen om die reden bouwvergunningplichtig zijn. Een bouwvergunning kan niet worden verleend aangezien dit in strijd zou zijn met de bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan. Vragen die dan gesteld moeten worden zijn: in hoeverre was geen sprake meer van een woning en welke voorzieningen waren verwijderd en welke zijn (opnieuw) gebouwd door de familie Ten Ham. Dit is zeer moeilijk na te gaan aangezien de vorige eigenaar en de familie Ten Ham elkaar tegenspreken.

De familie Ten Ham heeft het college bovendien verzocht de bouwvergunning voor de nieuwe woning (van de vorige eigenaar) in te trekken aangezien deze niet aan de voorwaarden van de vergunning zou hebben voldaan.

Na onderzoek is gebleken dat gezien het functieveranderingbeleid er mogelijkheden zijn om het bestemmingsplan te wijzigen. De familie Ten Ham beschikt echter op het moment niet over voldoende te slopen bebouwing.

Mede om procedures te voorkomen, waarvan de uitkomst zou kunnen zijn dat de woning van de familie Ten Ham inderdaad als woning mag blijven functioneren zonder dat bebouwing hoeft te worden afgebroken en om kosten (eigen kosten en eventuele schadevergoeding) te voorkomen is in overleg met de familie Ten Ham een overeenkomst opgesteld. Hierbij verplicht de familie Ten Ham zich bepaalde bebouwing te slopen en bebouwing aan te kopen om deze te slopen.

Planbeschrijving

Om aan het verzoek medewerking te verlenen, moet een bestemmingsplanwijziging procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. De gemeenteraad heeft de

bevoegdheid om deze vast te stellen. Deze toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de functieverandering.

Vooroverleg

De voorgenomen partiële wijziging valt onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent, dat de partiële wijziging niet hoeft te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Omdat de voorgenomen partiële planwijziging van lokaal belang is, heeft er evenmin vooroverleg plaats gevonden met de provincie. Er is wel vooroverleg gepleegd met de provincie in het kader van de Natuurbeschermingswet 2005 en de Flora- en faunawet.

De voorgenomen partiële planwijziging valt onder de regionale beleidsinvulling functieverandering Regio de Veluwe.

Voorschriften

Voor deze bestemmingsplanwijziging gelden de voorschriften van het bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied, met dien verstande dat voor de Wildforsterweg 10 specifieke regels gelden.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van dit plan, hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch (grond) aan- of verkopen worden gedaan. Planschade is niet te verwachten. De initiatiefnemers dienen echter wel een planschadeovereenkomst te tekenen.

Bekendmaking

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten behoeve van de functieverandering een partiële wijziging van het bestemmingsplan in procedure te brengen is overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd. Er is geen gelegenheid gegeven voor het indienen van inspraakreacties. Dit kan in een latere fase bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage.

Putten, 2 april 2012