

Zaaknummer



* 1 9 8 6 6 2 *

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECTBESLUIT

VOORTHUIZERSTRAAT 37-A

Gemeente Putten

Afdeling Bouwen, Ruimtelijke ordening en Milieu

4 oktober 2010

TOELICHTING

Inleiding

De eigenaren van het perceel Voorthuizerstraat 37-a hebben medewerking gevraagd om de oorspronkelijke “aanleunwoning” Voorthuizerstraat 37-a in het bestemmingsplan in te passen als kleine woning, waardoor deze een zelfstandige status krijgt.



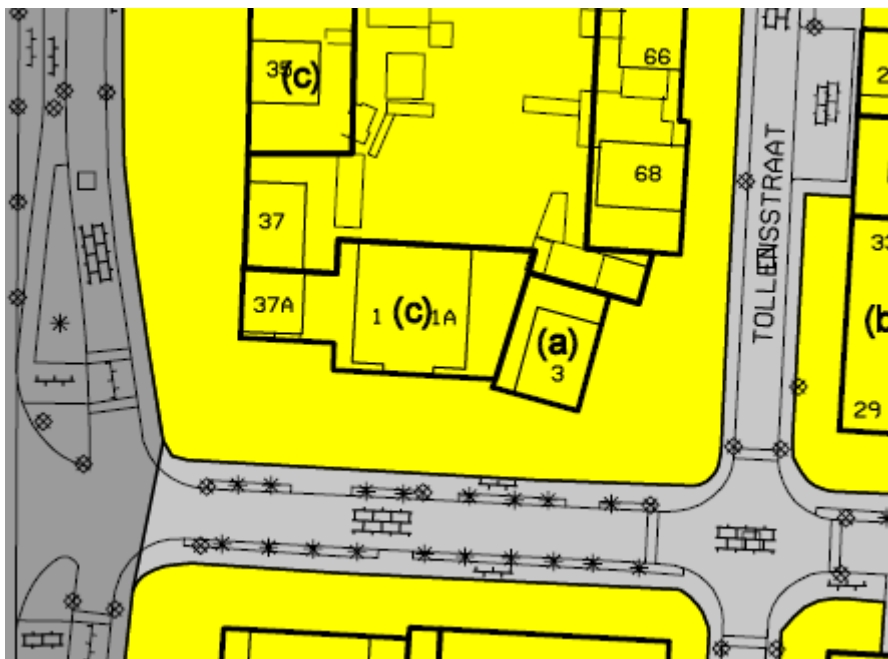
Fragment GIS-kaart (niet op schaal)

Voorgeschiedenis

Het pand Voorthuizerstraat 37-a betreft een zogenaamde “aanleunwoning” waarvoor in 1989 bouwvergunning (vergroten van de woning met een bijgebouw ten behoeve van inwoning) is verleend. Gelijktijdig is toen een non-bestuursdwangbesluit is genomen om de bewoning van dit bijgebouw te tolereren, omdat sprake is van een inwonings situatie als bedoeld in de Nota Inwoning. De woning is naderhand kadastraal afgesplitst (aangekocht door één van de kinderen) van de “aanleunwoning”, zodat de situatie feitelijk niet meer voldoet aan de verleende bouwvergunning. De bewoners van de aanleunwoning zijn enkele jaren geleden verhuisd naar een verzorgingscentrum.

Bestemmingsplan “Kom Zuidoost”

De percelen Voorthuizerstraat 37 en 37-a zijn krachtens het geldende bestemmingsplan “de Kom” bestemd voor “Wonen”. De aanleunwoning staat buiten de op de plankaart aangegeven bouwstrook van de woning. Een zelfstandige woning op deze locatie is niet toegestaan, maar als gevolg van het eerdere bestuursdwangbesluit wordt een “zelfstandige inwonings situatie” (Nota Inwoning) gedoogd.



Fragment plankaart bestemmingsplan "Kom Zuidoost"

Kwalitatief woningbouwprogramma

In het gemeentelijke woningbouwprogramma is geen rekening gehouden met de planologische inpassing van voormalige inwoningsituaties als zelfstandige woning. Wanneer deze woningen een formele status in het bestemmingsplan krijgen, heeft dit gevolgen voor het aantal woningen dat in de gemeente gebouwd kan worden. Omdat er in dit geval redenen zijn om deze woning toch in het bestemmingsplan in te passen, is het gemeentebestuur met de eigenaar overeengekomen, dat deze aan de gemeente een financiële bijdrage verstrekt, aan te wenden en geormerkt ten behoeve van de volkshuisvesting in de gemeente Putten.

Milieu

Wet geluidhinder

De Voorthuizerstraat is een 50 km-weg. Voor deze weg geldt een 200 m brede onderzoekszone in verband met wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen mag de waarde van 48 dB niet overschrijden. Indien er nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden, dient er geluidonderzoek plaats te vinden. Er moet dan worden bepaald waar de 48 dB contour ligt. In dit geval gaat het om de planologische inpassing van een bestaande wooneenheid. Geluidonderzoek is dan ook niet nodig.

Luchtkwaliteit

Op basis van het GGD rapport "GES Hoofdwegen Putten: lucht, geluid en externe veiligheid" kan geconcludeerd worden, dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de planologische inpassing van deze wooneenheid. De luchtkwaliteit zal hierdoor niet veranderen.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van de locatie zijn geen risicocirkels of andere bedreigingen voor de externe veiligheid aanwezig. Vanuit externe veiligheid bezien kan de ontwikkeling dan ook doorgang vinden.

Geur

In de directe omgeving van de locatie zijn geen geurverspreidende of anderszins zwaardere milieuplichtige bedreigingen aanwezig.

Water

Het plan heeft geen gevolgen voor de oppervlaktewater- of grondwaterhuishouding.

Wet bodembescherming

Het aanhangige projectbesluit is niet gericht op bouwontwikkelingen. De bestaande situatie wordt ingepast. Bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

Archeologie en ecologie

De aspecten archeologie en ecologie zijn in dit geval evenmin van toepassing. De grond niet wordt geroerd.

Afweging

Het gemeentebestuur staat in zijn algemeenheid zeer terughoudend tegen de verzelfstandiging van inwoningsituaties in het bestemmingsplan, omdat hiermee de grondslag van het gemeentelijk inwoningbeleid wordt aangetast. In dit geval zijn er echter zwaarwegende sociaal medische gronden aanwezig zijn om hier toch aan mee te werken. Bovendien wordt er geen inbreuk op het straatbeeld gemaakt, omdat alleen de bestaande situatie wordt ingepast.

Planbeschrijving

Om aan de inpassing van deze wooneenheid in het bestemmingsplan medewerking te kunnen verlenen, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd of een projectbesluit worden genomen als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Er is voor gekozen om de gevraagde medewerking te verlenen door middel van het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. De definitieve planologische inpassing in het bestemmingsplan gebeurt later, gelijktijdig met de herziening van de komplannen.

In de nieuwe bestemmingsplannen voor de kom is een speciale bestemmingscategorie ingevoerd voor kleine woningen die in hun huidige omvang acceptabel zijn, maar niet mogen worden uitgebreid.

Op de plankaart zijn deze woningen aangeduid als “specifieke bouwaanduiding – kleine woning”. Voor deze woningen gelden speciale voorschriften:

- de maximale inhoud mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;

- de bestaande hoofdvorm van deze woningen dient te worden gehandhaafd;
- deze woningen mogen niet worden voorzien van een onderbouw en niet worden verplaatst.

Het gaat meestal om voormalige noodwoningen. Deze bestemmingscategorie is echter ook geschikt voor de inpassing van deze voormalige aanleunwoning.

Status van de toelichting

Deze toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit en gaat ingevolge artikel 3.10, lid 12 deel uitmaken van het projectbesluit.

Planstukken

Ten behoeve van het projectbesluit gaat de onderhavige toelichting, vergezeld van een “verbeelding” (geometrische plaatsbepaling) en voorschriften. Op deze kaart is de begrenzing van het plangebied aangegeven. De kaart kent een aantal legenda-eenheden. De voorschriften zijn afgeleid van de bestemmingsplannen voor de kom. Samen met de ruimtelijke onderbouwing vormen de verbeelding en de voorschriften de juridische grondslag voor de planologische inpassing van de aanleunwoning Voorthuizerstraat 37-a. Zowel de verbeelding als de voorschriften voldoen aan de SVBP 2008.

Economische uitvoerbaarheid

Voor de planologische inpassing van de aanleunwoning Voorthuizerstraat 37-a hoeven door de gemeente geen grondaan- of verkopen te worden gedaan en/of voorzieningen te worden getroffen. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten behoeve van de inpassing van de onderhavige aanleunwoning een projectbesluit in procedure te brengen is overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het besluit ruimtelijke ordening op 4 augustus 2010 gepubliceerd. Er is geen gelegenheid gegeven voor het indienen van zienswijzen. Dit kan in een latere fase bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De op het voornemen om een projectbesluit te nemen betrekking hebbende stukken hebben van 19 augustus tot 30 september 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Van de geboden gelegenheid om een zienswijze in te dienen, is geen gebruik gemaakt.

Putten, 4 oktober 2010

Voorschriften

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften	7
Artikel 1 Begrippen	8
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsvoorschriften	10
Artikel 3 Wonen	10
Hoofdstuk 3 Algemene voorschriften	11
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 5 Vervangende bouwvoorschriften	11
Artikel 7 Algemene ontheffingsvoorschriften	11
Artikel 8 Algemene wijzigingsbepaling	12
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotvoorschriften	12
Artikel 9 Overgangsrecht	12
Artikel 10 Slotbepaling	13

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

Artikel 1 Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 plan

het Projectbesluit Voorthuizerstraat 37-A van de gemeente Putten.

1.2 verbeelding/kaart

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.PBVoorthuizerst37A-0001 met de bijbehorende voorschriften.

1.3 Besluitgebied

gebied, of gebieden, waarover het besluit uitspraken doet.

1.4 Besluitvlak

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze voorschriften voorschriften worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Besluitsubvlak

aanduiding van een gebied van object Besluitvlak waar een nadere betekenis of specificatie aan gegeven wordt.

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bestaande afstand, bouwwerk, object

afstand, bouwwerk, object, zoals die of dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de voorschriften een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.13 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.14 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.15 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.16 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.17 peil

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.18 voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.

1.19 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.20 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 lengte/breedte/diepte van een gebouw:

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.7 afstanden:

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot (zijdelingse) (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouw-aanduiding – kleine woning" bestemd voor:

- a. een kleine woning ;
- b. tuinen en erven;

3.2 Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 3.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Hoofdgebouwen:
 - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak en met hun voorgevel in de aangegeven voorgevelgrens;
 - b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
 - c. de afstand van de niet aangebouwde zijgevel(s) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven;
 - e. de maximale inhoud van woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – kleine woning" mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
 - f. de bestaande hoofdvorm van woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – kleine woning" dient te worden gehandhaafd;
 - g. woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – kleine woning" mogen niet worden voorzien van een onderbouw en niet worden verplaatst.
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - 1. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

Hoofdstuk 3 Algemene voorschriften

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Vervangende bouwvoorschriften

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsvoorschriften gegeven regels ten aanzien van:

- goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte;
- inhoud;
- afstanden,

zijn de bestaande maten dan wel afstanden eveneens toegestaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksvoorschriften

Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, is in ieder geval ook het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 7 Algemene ontheffingsvoorschriften

7.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen van het plan:

- a. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;

- b. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 10 m.

7.2 Nadere regels

De onder 7.1 bedoelde ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwen

9.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd worden kan krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Ontheffing vergroten bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van sublid 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 8.1.1, met maximaal 10%.

9.1.3 Uitgesloten bouwwerken

Sublid 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Veranderen van gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Uitgesloten gebruik

Sublid 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotbepaling

Deze voorschriften worden aangehaald als:

Voorschriften van het projectbesluit Voorthuizerstraat 37-a.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester
en wethouders van Putten op 4 oktober 2010,

de secretaris,
w.g. mr. G.J. Pekelsma

de burgemeester,
w.g. M. Aartsen-den Harder