

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.



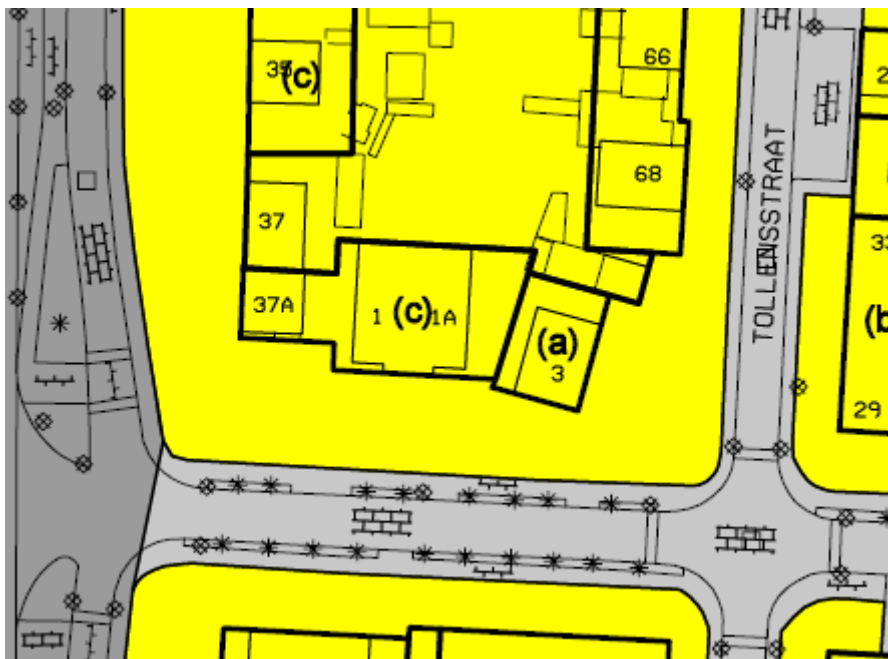
Fragment GIS-kaart (niet op schaal)

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