

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

////////

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Putten

Partiële Herziening Westelijk Buitengebied, Huddingweg 9-9a

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.PHBGHuddingweg9a-ON01

projectnummer:

20150887.8

projectleider:

planstatus

datum:

28-10-2016

15-11-2016

status:

concept
voorontwerp
ontwerp



Partiële herziening Westelijk Buitengebied, Huddingweg 9-9a

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Planologische situatie	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3	Uitgangspunten voor de herziening	11
3.1	Uitgangsituatie	11
3.2	Herziening	11
3.3	Oppervlakte schuren	11
Hoofdstuk 4	Juridische regeling	13
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	15
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5.2	Economische uitvoerbaarheid	15
Regels		17
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	19
Artikel 1	Begrippen	19
Artikel 2	Wijze van meten	20
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Agrarisch (artikel 3)	21
Artikel 4	Werking	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 5	Anti-dubbel tel regel	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 6	Overgangsrecht	25
Artikel 7	Slotregel	26
Verbeelding		27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het buitengebied heeft de gemeenteraad van Putten bij besluit van 3 juli 2014 het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' vastgesteld. Dit bestemmingsplan van 2014 was opgesteld als actualisatieplan voor het gehele westelijke deel van het buitengebied van de gemeente Putten.

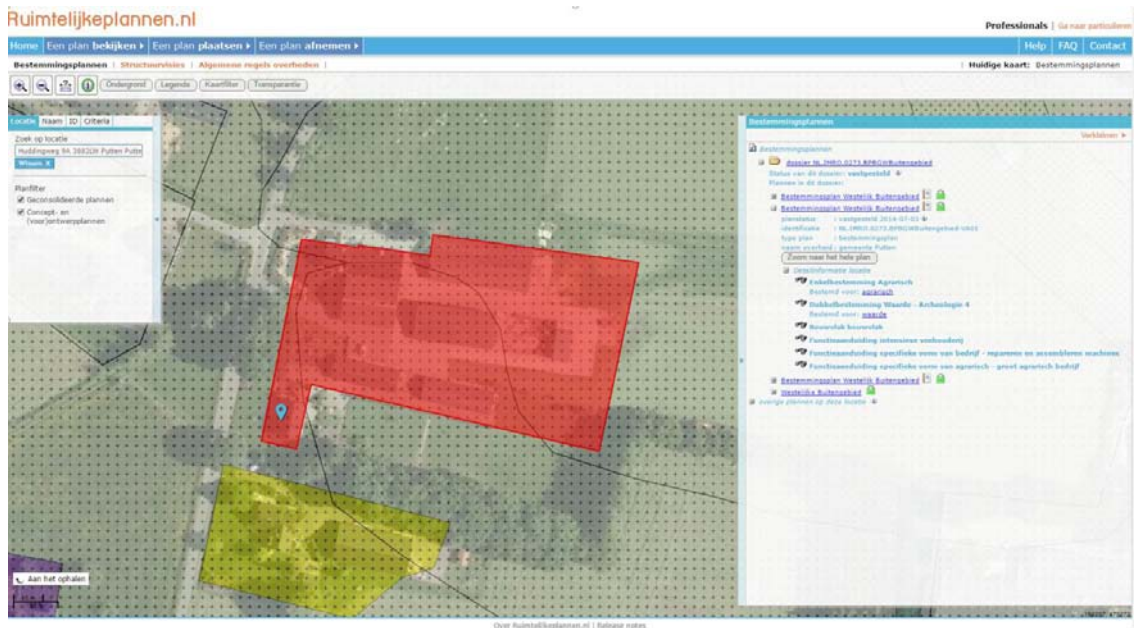
Bij de gemeente Putten is een verzoek ingediend voor het aanpassen van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' voor het perceel Huddingweg 9-9a. Het verzoek richt zich tot het aanpassen van de oppervlakte van bestaande bijgebouwen bij de plattelandswoning op het perceel Huddingweg 9a. Het gaat niet algemeen om het beleid voor bijgebouwen bij woningen, maar specifiek om dit perceel.

De gemeente vindt de ontwikkeling ruimtelijk acceptabel en wil dit planologisch mogelijk maken door middel van een aangepaste planologische regeling. Dit bestemmingsplan, dat op te vatten is als een gedeeltelijke aanpassing van het bestaande plan, voorziet daarin.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging is volstaan met een bescheiden toelichting; immers het bestaande bestemmingsplan blijft de basis voor het beleid aangaande de oppervlakte bijgebouwen bij woningen vormen.

1.2 Planologische situatie

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', perceel Huddingweg 9-9a zoals weergegeven op het moment van vaststelling, is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Verbeelding bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' perceel Huddingweg 9a.

Voor het perceel Huddingweg 9, 9a is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. De woning aan de Huddingweg 9a is aangeduid als plattelandswoning binnen het bouwvlak van het groot agrarisch bedrijf aan de Huddingweg 9. Binnen het aangegeven bouwvlak mag in totaal 1 hectare aan bebouwing aanwezig zijn. Voor de woningen binnen het bouwvlak (zowel de bedrijfswoning als de plattelandswoning) geldt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' een maximale oppervlakte voor bijgebouwen van 80 m².

Op grond van het bestemmingsplan mag niet meer dan 80 m² aan bijgebouwen van de aanwezige bebouwing worden gebruikt bij de plattelandswoning op nummer 9a. De aanwezige bebouwing voor het perceel Huddingweg 9a is vergund als agrarische bedrijfsbebouwing en niet als bijgebouwen bij de plattelandswoning.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het beleidskader beschreven dat relevant is voor dit plan. Daarbij wordt ingegaan op de beleidslijn van de gemeente. De uitgangspunten voor deze herziening worden beschreven in hoofdstuk 3. De juridische regeling wordt beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid aangaande dit plangebied is weergegeven in het bestemmingsplan 'Westelijk buitengebied' (vastgesteld door de gemeenteraad van Putten bij besluit van 3 juli 2014). In dit bestemmingsplan zijn ook de overige beleidskaders afgewogen. Hetzelfde geldt voor de planologische randvoorwaarden (milieu- en omgevingsaspecten) die in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' voldoende zijn onderzocht en verantwoord.

Beleidslijn college gemeente Putten

Voor wat betreft het beleid is de beleidslijn van het college (oktober 2015) van belang.

In 2015 zijn twee soortgelijke verzoeken ingediend. Het college heeft hier in oktober 2015 een standpunt over ingenomen. Deze twee verzoeken hebben tot nu toe niet geresulteerd in een planologische procedure. Het college heeft in oktober 2015 een standpunt ingenomen over het positief bestemmen van bijgebouwen bij plattelandswoningen. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden.

- maatwerk, per geval bekijken;
- de situatie moet minimaal tien jaar zo bestaan, geen nieuw ontstane gevallen;
- de totale toegestane oppervlakte aan bebouwing voor het agrarisch bedrijf mag door de aanpassing niet toenemen;
- geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten in de bijgebouwen bij de plattelandswoning. Bijgebouwen mogen alleen als bijgebouw worden gebruikt. (bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen, opslag van tuingereedschap, het houden van hobby vee);
- de eigenaar van het agrarisch bedrijf hoeft niet akkoord te zijn met de aanpassing, maar wordt wel persoonlijk op de hoogte gesteld van de voorgenomen aanpassing;
- voor de bijgebouwen bij de plattelandswoning wordt de vervangende nieuwbouw regeling opgenomen die ook voor reguliere woningen geldt. (boven de 80 m² mag bij nieuwbouw niet één op één teruggebouwd worden, maar mag per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² teruggebouwd worden).

Het verzoek Huddingweg 9a past binnen de voorwaarden dat het college heeft opgesteld. De situatie van het perceel aan de Huddingweg 9a bestaat minimaal 15 jaar. Dit is terug te vinden in de kadastrale afsplitsing van de voormalige agrarische schuren. De eigenaar van het agrarisch bedrijf (Huddingweg 9) is op de hoogte gesteld van de voorgenomen wijziging en heeft aangegeven akkoord te zijn met deze aanpassing.

De voorgenomen wijziging tot het vastleggen van 450 m² aan voormalige agrarische schuren past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Evenmin bevat het bestemmingsplan binnenplanse mogelijkheden om hiervan af te wijken of een wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten voor de herziening

3.1 Uitgangssituatie

De situatie in het plangebied is weergegeven in figuur 2. De luchtfoto laat zien dat drie voormalige agrarische schuren behoren tot Huddingweg 9a. Dit betreft de bestaande situatie. De overige bebouwing ten noorden hiervan behoort tot het agrarische bedrijf aan de Huddingweg 9. In totaal mogen op het perceel Huddingweg 9-9a, één hectare aan bebouwing worden gebouwd.



Figuur 2: Huidige situatie plangebied Huddingweg 9a (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

3.2 Herziening

Aan deze herziening ligt het volgende ten grondslag:

Een juridische regeling opnemen dat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel Huddingweg 9a wordt vastgelegd tot een maximum van 450 m². Daarbij wordt een sloop compensatieregeling toegevoegd voor een gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw.

3.3 Oppervlakte schuren

Op het perceel Huddingweg 9a zijn drie schuren aanwezig. Op onderstaande foto zijn de drie schuren weergegeven. De plattelandswoning staat haaks op de drie schuren.



Figuur 3: Vogelvluchtperspectief Huddingweg 9a.

Van twee schuren is een bouwvergunning terug te vinden in het archief. Deze schuren zijn vergund als agrarische bedrijfsbebouwing. Het gaat om de middelste- en meeste rechts gesitueerde schuur. Van de laatst genoemde schuur is een vergunning afgegeven voor een grotere schuur. De schuur is uiteindelijk kleiner uitgevoerd. De ruimtelijke impact is kleiner dan vergund. De meest links gesitueerde schuur is niet vergund. Het pand staat al wel op luchtfoto's van 1992. Aangezien deze schuur er in ieder geval al tientallen jaren staat en de plattelandswoning recht heeft op een eigen bijgebouw van 80 m² (de overige twee schuren zijn als agrarische bedrijfsbebouwing tot stand gekomen) wordt het totaal aan oppervlakte aan schuren bij elkaar opgeteld. Dit betekent dat het bestemmingsplan zodanig wordt aangepast, dat de bestaande situatie en het bestaande gebruik van de bijgebouwen wordt vastgelegd. Bij de plattelandswoning aan de Huddingweg 9a is in totaal 450 m² aan bijgebouwen aanwezig. De oppervlakte blijft meetellen bij de totale oppervlakte voor het agrarische bedrijf (totaal één hectare). Mocht het in de toekomst nodig zijn, dan kunnen de bijgebouwen weer voor het agrarisch bedrijf gebruikt worden.

Bij een woning is in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' bij recht 80 m² aan bijgebouwen toegestaan. Voor het perceel Huddingweg 9a is in totaal 450 m² aan bijgebouwen aanwezig. Als er bijgebouwen worden gesloopt, kan volgens het bestemmingsplan 80 m² aan bijgebouwen worden teruggebouwd. Bij een grotere oppervlakte aan bijgebouwen is vervangende nieuwbouw niet toegestaan. Voor de grotere oppervlakte aan bijgebouwen die aanwezig is, geldt een sloop compensatieregeling. Niet alle gesloopte vierkante meters mogen worden teruggebouwd. Voor elke 3 m² boven de toegestane 80 m² aan bijgebouwen die wordt gesloopt, mag 2 m² aan bijgebouwen worden teruggebouwd.

Hoofdstuk 4 Juridische regeling

Er is gekozen voor de vorm van een herziening die een aanpassing inhoudt van de regels van de bestemming 'Agrarisch'. De regels worden op een aantal punten herzien, maar blijven voor het overige van kracht. Het gaat om een ondergeschikte aanpassing, die geen gevolgen heeft voor de opbouw en inhoud van het bestemmingsplan.

De wijziging in de regels geldt specifiek voor het perceel Huddingweg 9a.

De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen voor het perceel Huddingweg 9a wordt met deze herziening vastgelegd op maximaal 450 m².

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Omdat deze herziening ziet op het formaliseren van het gebruik van bestaande panden is het niet zinvol de volledige bestemmingsplanprocedure te doorlopen in die zin dat uitgebreid vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening heeft betrekking op een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer en daaraan verwante procedurekosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

(Vervanging begrip van in aanhef gelijkluidend begrip)

De bepalingen uit artikel 1 van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Putten op 3 juli 2014, met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGWBuitengebied-VA01, zijn van toepassing met inbegrip van de hieronder gegeven wijziging.

1.1 plan: (1.1)

het bestemmingsplan Partiële herziening Westelijk Buitengebied, Huddingweg 9-9a met identificatienummer NL.IMRO.0273.PHBGHuddingweg9a-ON01 van de gemeente Putten.

Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen uit artikel 2 van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Putten op 3 juli 2014, met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGWBuitengebied-VA01, zijn van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch (artikel 3)

Voor zover de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch' zijn de regels van artikel 3 van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Putten op 3 juli 2014, met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGWBuitengebied-VA01, van toepassing met inbegrip van de hieronder aangegeven wijzigingen van die regels.

3.1 Bouwregels (3.2)

3.2.6 Bijgebouwen

Aan 3.2.6 Bijgebouwen wordt onder sublid b de volgende tekst toegevoegd:

'dan wel de maximale oppervlakte welke is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen'';

Deze maximale oppervlakte van 450m² geldt voor de plattelandswoning Huddingweg 9a. De oppervlakte van 450m² telt mee bij het bepalen van de in totaal toegestane oppervlakte aan bebouwing van het agrarische bedrijf, zoals bedoeld in artikel 3.2.1.

Aan 3.2.6 Bijgebouwen wordt een nieuw onderdeel c toegevoegd:

- c. indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen meer dan 80 m2 bedraagt geldt ten aanzien van het meerdere dat vergroting van de bestaande bijgebouwen als mede gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw niet zijn toegestaan;

Het bestaande onderdeel c, d en e wordt doorgeletterd naar d, e en f.

3.2 Afwijken van de bouwregels (3.4)

Aan 3.4 Afwijken van de bouwregels wordt een nieuw sublid toegevoegd:

3.4.15 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.6 onder c voor gehele of gedeeltelijk vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m2, waarbij per 3 m2 aan gesloopte bebouwing 2 m2 nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m2 en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m2 mag bedragen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

Artikel 4 Werking

Het bestemmingsplan zoals dat luidt voorafgaand aan het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, blijft van toepassing op de gronden waaraan in het onderhavige bestemmingsplan geen bestemming is gegeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de 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.
- d. Het bepaalde onder a. 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 7 Slotregel

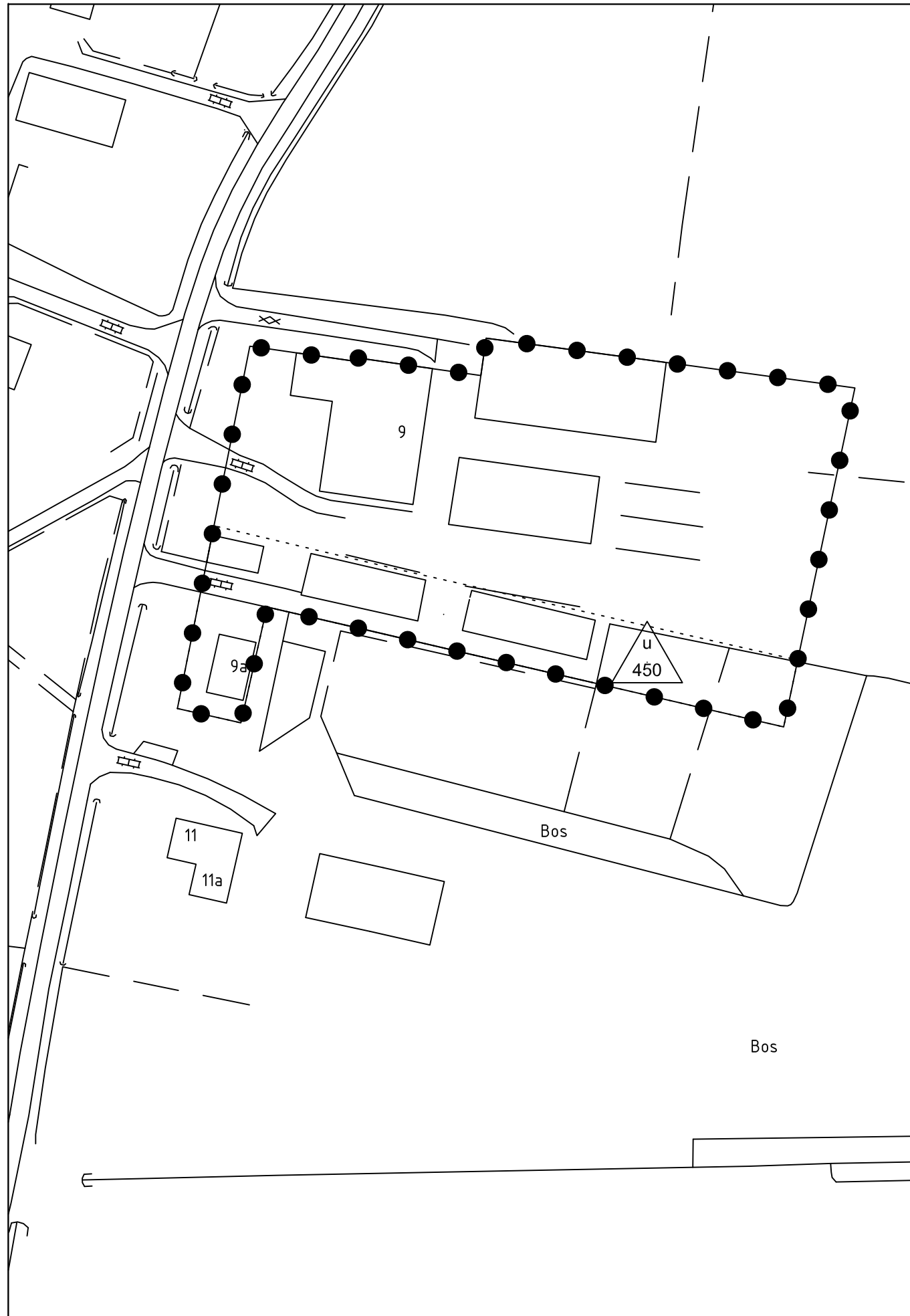
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan

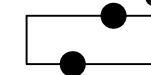
Partiële herziening Westelijk Buitengebied, Huddingweg 9-9a van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van

Verbeelding

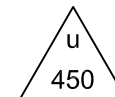


Plangebied



Partiële herziening Westelijk
Buitengebied, Huddingweg 9-9a

Maatvoeringen



maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)

Gemeente Putten

Partiële herziening Westelijk Buiten-
gebied, Huddingweg 9-9a

Bestemmingsplan



project	20150887_8		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	15-11-2016
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	28-10-2016
idn	NL.IMRO.0273.PHBGHuddingweg9a-ON01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl