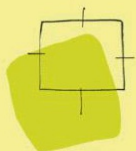


Drosteweg 14 te Putten



gemeente
putten

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Drosteweg 14 te Putten

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Erfinrichtingsplan	8
Hoofdstuk 3 Beleid	9
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	12
4.1 Bodem	12
4.2 Archeologie	13
4.3 Water	14
4.4 Natuurwaarden	16
4.5 Geluidhinder	17
4.6 Luchtkwaliteit	18
4.7 Externe veiligheid	19
4.8 Milieuzonering	20
4.9 Economische uitvoerbaarheid	20
4.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	22
5.1 Planregels	22
5.2 Bestemmingen	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Bij de gemeente Putten is een principeverzoek ingediend voor het perceel aan de Drosteweg 14 te Putten. Aan de Drosteweg 14 is een agrarisch bedrijf gevestigd. De ondernemer en tevens initiatiefnemer heeft aangegeven het bedrijf ter plaatse te willen beëindigen in ruil voor de bouw van één extra woning, waarbij gebruik gemaakt wordt van de regelingen in het kader van het beleid voor functieverandering in het buitengebied.

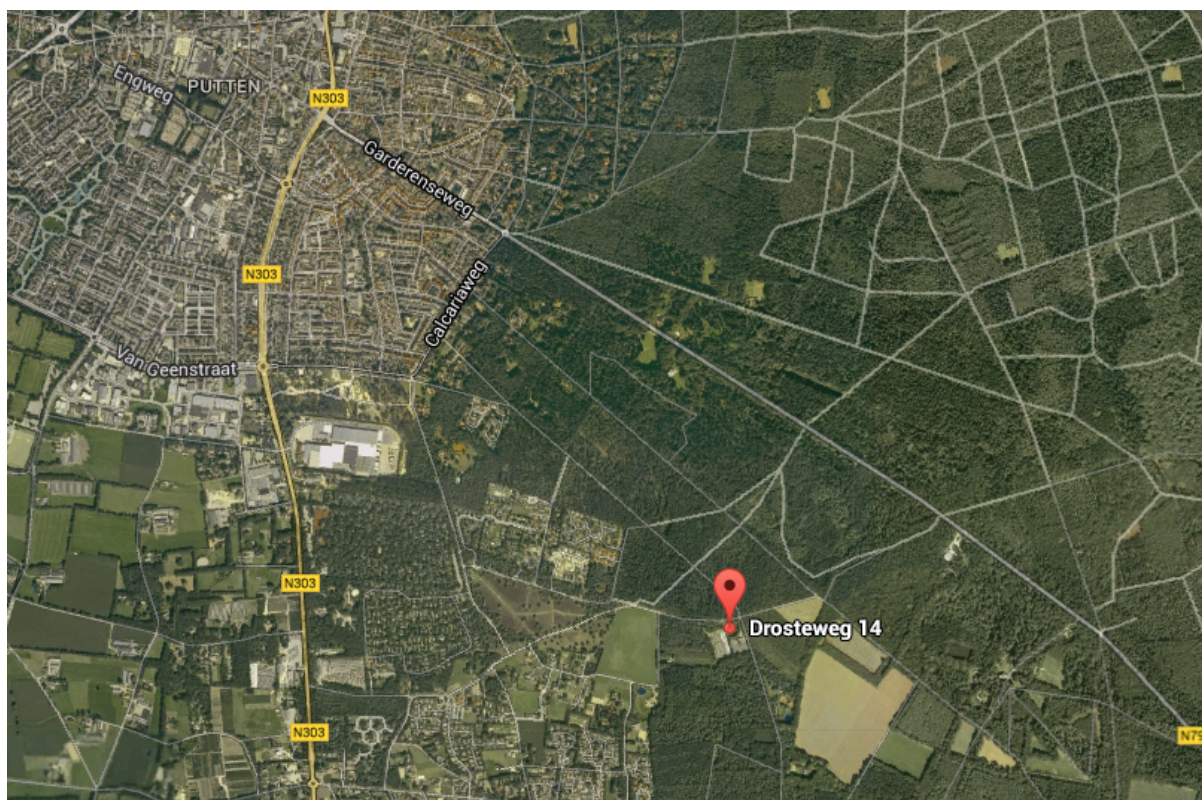
Na de beëindiging van de agrarische activiteiten worden de huidige agrarische bedrijfswoning en de noodwoning omgezet in twee burgerwoningen. Daarnaast wordt op het perceel een nieuwe burgerwoning gebouwd. Alle agrarische opstallen (5.000 m²) worden gesloopt. Daarnaast wordt de agrarische bedrijfsvoering gestaakt, waardoor de milieubelasting aanzienlijk afneemt. Dit heeft een positief effect op het milieu. Ook is de ruimtelijke impact van de drie woningen op de directe bosomgeving veel minder groot, dan de aanwezigheid van het intensieve agrarische activiteit bedrijf ter plaatse.

De gemeente heeft in een brief van 3 juli 2014 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek om op het perceel in totaal drie burgerwoningen te bestemmen, waarbij tevens de sanering plaatsvindt van circa 5.000 m² aan opstallen.

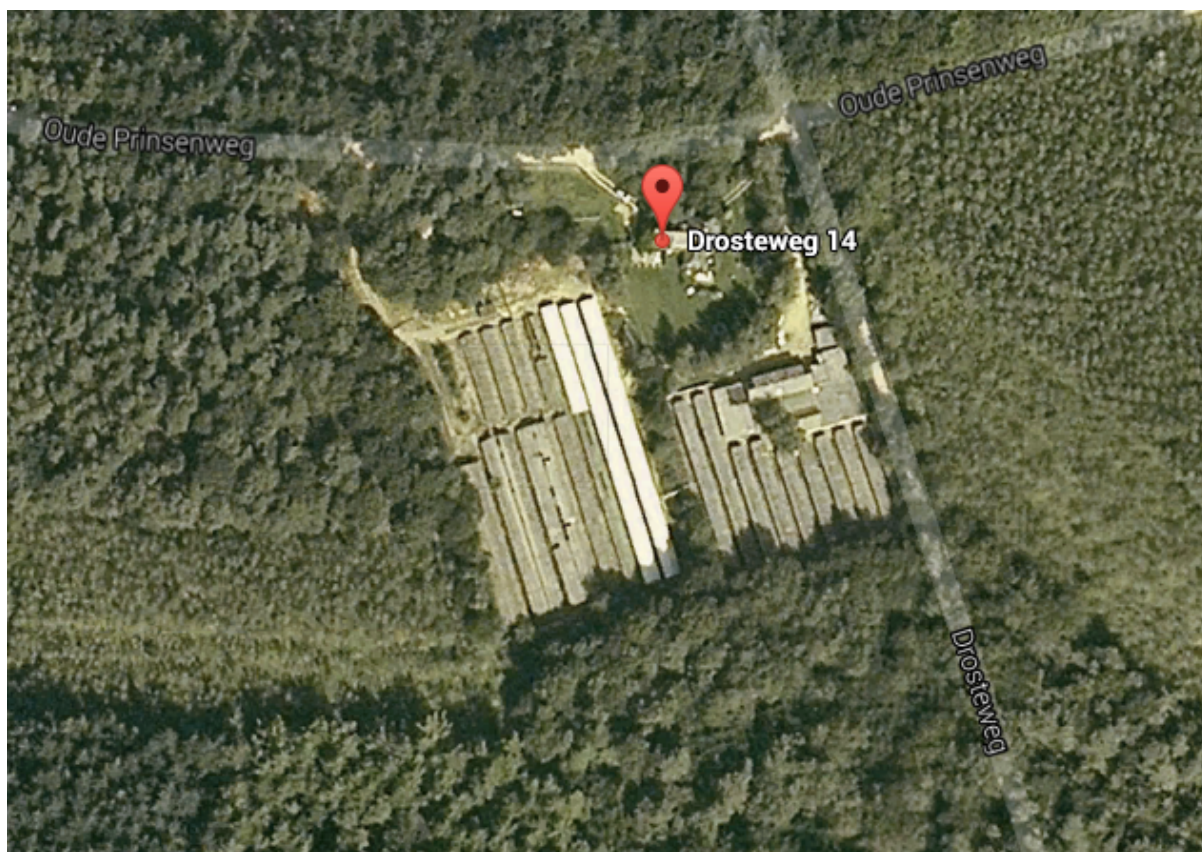
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Drosteweg 14 te Putten. Het perceel bevindt zich ten zuidoosten van de kern Putten en ten oosten van Krachtighuizen. Het perceel ligt op de hoek van de Drosteweg en de Oude Prinsenweg. Op het perceel aan de Drosteweg 14 is een agrarisch bedrijf gevestigd met een bedrijfswoning, een noodwoning en agrarische opstallen met in totaal een oppervlakte van 5.000 m².



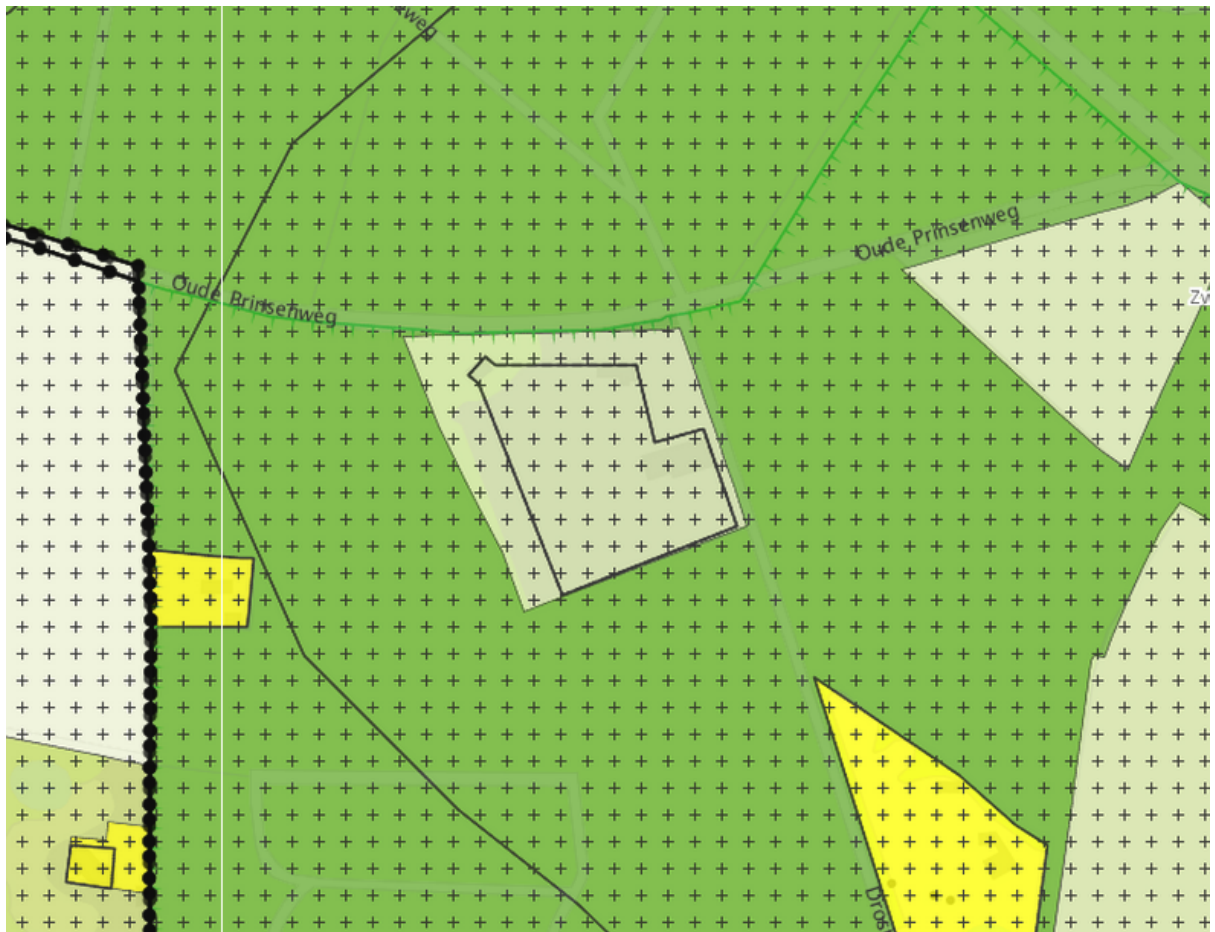
Locatie van het perceel Drosteweg 14 te Putten



Huidige situatie van het perceel Drosteweg 14 te Putten

Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan Oostelijk buitengebied van de gemeente Putten, vastgesteld op 14 juli 2013. Voor het perceel is een agrarische bestemming opgenomen met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 5.000 m² bedragen. Tevens bevat het bouwvlak de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Voor het plangebied is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Oostelijk buitengebied van de gemeente Putten

2.2 Toekomstige situatie

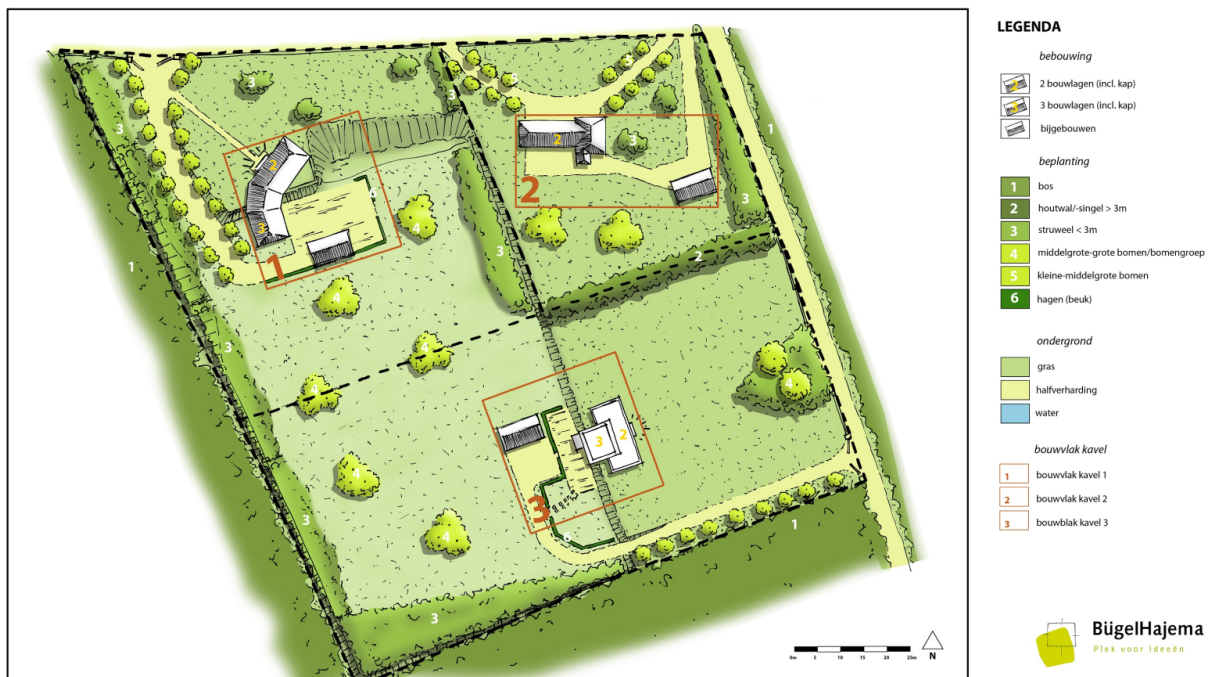
Het voornemen is om op het perceel van de Drosteweg 14 een drietal exclusieve woningen te realiseren. De drie woningen zijn inclusief de huidige bedrijfswoning en vervanging van de noodwoning die reeds op het perceel aanwezig zijn. Deze woningen worden exclusief, wat inhoudt dat de woningen een ruime inhoudsmaat (750 m³ tot maximaal 1.250 m³) krijgen. Deze inhoudsmaat is in het landschap ter plaatse goed inpasbaar vanwege de grote hoogteverschillen op het terrein (zie ook het erfinrichtingsplan). Op het hogere deel van het terrein kunnen maximaal twee bouwlagen worden gerealiseerd. Richting het lager gelegen deel bestaat het hoofdgebouw uit drie bouwlagen. Echter, door het grote verschil in hoogte is het grootste deel van het bouwvolume aan het oog onttrokken.

Voor het overige worden de woningen zorgvuldig in het boslandschap ingepast. Voor het bouwplan is het Erfinrichtingsplan Nieuw Spriel opgesteld. Met de ontwikkeling van het bouwplan beëindigt de initiatiefnemer niet alleen het agrarisch bedrijf ter plaatse, maar wordt er ook meer dan 5.000 m² aan agrarische opstallen gesloopt.

2.3 Erfinrichtingsplan

De locatie aan de Drosteweg 14 is gelegen in het bos- en heidelandschap van de Veluwe, een unieke locatie met een hoge landschappelijke-, natuurlijke-, cultuurhistorische en recreatieve betekenis. Dit vraagt van de ontwikkeling een nauwkeurige inpassing in het landschap. Er is om deze reden een afzonderlijk erfinrichtingsplan opgesteld waarin nadrukkelijk aandacht is besteed aan de wijze waarop de bebouwing in het landschap wordt ingepast en beplanting wordt toegevoegd, om de bouwkavels sterker te verankeren in zijn omgeving.

Het Erfinrichtingsplan Nieuw Spriel is als een afzonderlijke bijlage bij de regels van dit document gevoegd. Hieronder is de inrichtingsschets weergegeven.



Hoofdstuk 3 **Beleid**

In dit hoofdstuk komen het beleid van de provincie en van de gemeente aan de orde, voor zover dat relevant is voor het voorliggende plan.

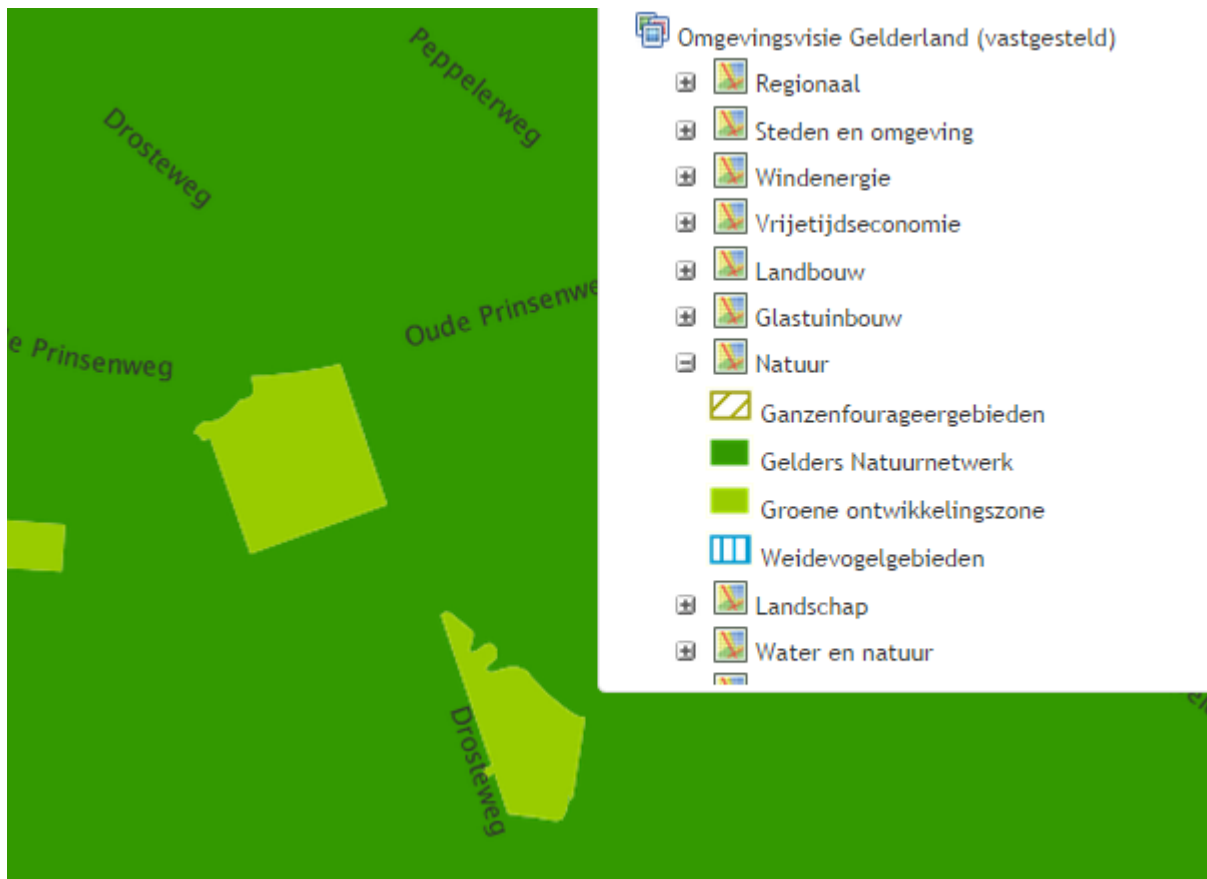
Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De provincie heeft haar visie op de omgeving vertaald in 'Omgevingsvisie Gelderland'. Deze visie is vastgesteld op 9 juli 2014. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw.

Op 24 september 2014 zijn ook de bijbehorende regels door Provinciale Staten in de Omgevingsverordening vastgelegd.

Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. Bovendien volgt uit de Omgevingsvisie een concrete vertaling van de visie voor vier grote opgaven in Gelderland:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek);
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied);
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied;
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek.



Uitsnede vastgestelde omgevingsvisie Gelderland

Het perceel aan de Drosteweg 14 ligt in de groene ontwikkelingszone. Met het voorliggende initiatief worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De woningen die ervoor in de plaats komen worden landschappelijk ingepast. Er zijn vanuit de Omgevingsvisie geen tegenstrijdige belangen waarmee in de voorliggende ontwikkeling rekening moet worden gehouden. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland.

Streekplanuitwerking - functieverandering Regio Noord-Veluwe

Ecologische Hoofdstructuur

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 een 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.

Bij de voorliggende ontwikkeling wordt minimaal 350 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarnaast worden er maximaal drie woningen gerealiseerd. Hiermee is de voorliggende ontwikkeling passend binnen het functieveranderingsbeleid van Regio Noord-Veluwe.

Structuurvisie Putten 2030

Voor het oostelijk buitengebied waar de voorliggende ontwikkeling onderdeel van uitmaakt, is in de Structuurvisie opgenomen dat het beleid erop gericht is om bij beëindiging van agrarische bedrijven onder voorwaarden een omschakeling naar wonen, een niet-agrarisch bedrijf of dagrecreatie mogelijk te maken. De voorliggende ontwikkeling waarbij functieverandering van agrarisch naar wonen plaatsvindt is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

Voor het plangebied is een Historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van het voornemen tot opheffen van de bestaande nertsenfokkerij (agrarische bestemming met bewoning) en het realiseren van drie woningen op de locatie. Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een archiefonderzoek, een interview met de voormalige en huidige eigenaar en een terreininspectie.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch aanleiding bestaat voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Er zijn twee voorzieningen op de locatie aanwezig geweest met een potentieel bodembedreigend karakter. Dit betreffen de bovengrondse dieseltank in lekbak en het HBO-tankje, beide niet meer aanwezig. De bodem ter plaatse van de voormalige dieseltank is reeds eerder (2002) onderzocht, waardoor sprake zou zijn van vastlegging van de eindsituatie. Omdat de resultaten van het betreffende bodemonderzoek slechts ten dele beschikbaar zijn, wordt herhalingsonderzoek aanbevolen. De bodem ter plaatse van het HBO-tankje is niet eerder onderzocht. Aan de hand van locatiegebruik en hoogteligging wordt met betrekking tot de overige terreindelen onderscheid gemaakt in drie deellocaties; het westelijk deel (verlaagd) en het oostelijk deel dat onderverdeeld kan worden in een deel met een extensieve gebruiksgeschiedenis en een deel met een intensievere gebruiksgeschiedenis, zoals bebouwing en brand.

Op basis van de huidige informatie zijn een viertal deellocaties geïdentificeerd. In de onderstaande tabel zijn de onderzoeksstrategieën die van toepassing zijn op de betreffende deellocaties weergegeven.

Deellocatie	Oppervlakte	Hypothese / verwachte stoffen	Onderzoeks-Protocol / strategie
A: Voormalige dieseltank met tank-plaats en vml. HBO-tankje	± 75 m ²	Verdacht / Grond: Grondwater: minerale olie minerale olie en aromaten	NEN 5740 / VEP
B: Omgeving bedrijfspand	± 1.150 m ²	Verdacht / Grond: Grondwater: metalen, PAK en asbest zink	NEN 5740 / VED-HE NEN 5707 / VED-HE
C: Overige terreindelen (hoog)	± 7.700 m ²	Onverdacht / -	NEN 5740 / ONV
D: Overige terreindelen (laag)	± 7.000 m ²	Onverdacht / -	NEN 5740 / ONV

ONV: onverdacht

VEP: Verdacht, plaatselijke bodembelasting, uitgezonderd ondergrondse opslagtanks

VED-HE: Verdacht, diffuse bodembelasting, heterogene verontreiniging

Gezien de locatie in de toekomst een kritischer bodemgebruik gaat krijgen (bedrijfsmatig naar wonen met tuin) wordt geadviseerd voor elk van de onderscheiden deellocaties de hypothese te bevestigen.

Er bestaan dan bovendien geen beperkingen met betrekking tot het zoekgebied voor één van de te bouwen woonhuizen. Verder mag verwacht worden dat potentiële kopers van de kavels de milieuhygiënische kwaliteit van het onroerend goed willen weten.

Conclusie

Het historisch bodemonderzoek biedt geen uitsluitsel over de toepasbaarheid van de bodem op deze locatie voor de functie wonen. Er dient dan ook nader bodemonderzoek verricht te worden. Met het nadere bodemonderzoek kan uitsluitsel gegeven worden over de bodemgesteldheid van de voorliggende locatie voor de nieuwe functie wonen. Om eventuele risico uit te sluiten, kan in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning initiatiefnemer verzocht worden een nader onderzoek uit te voeren naar bodemverontreiniging. De gemeente beoordeelt het resultaat van dit onderzoek. Is het onderzoek correct uitgevoerd en de bodem blijkt niet of slechts in lichte mate verontreinigd, dan kan gebouwd worden.

4.2 Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het plangebied een 'middelmatische' verwachtingswaarde. Ook in het vastgestelde bestemmingsplan Oostelijk buitengebied is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Onderzoek dient uitgevoerd te worden bij werkzaamheden die een grotere oppervlakte dan 500 m² bestrijken. Hiervan is in voorliggende ontwikkeling geen sprake. Immers, een deel van de nieuwe gebouwen wordt gerealiseerd op plaatsen waar in het verleden al in de bodem is geroerd. De omvang van de overige gebouwen blijft onder de norm van 500 m². Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Water

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Het beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese Kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de Waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 heeft het waterschap haar ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Direct ten oosten van de kern Krachtighuizen ligt de drinkwateronttrekking Putten. Het waterwingebied en het bijbehorende grondwaterbeschermingsgebied ligt volledig binnen de plangrens van dit bestemmingsplan. Dit gebied heeft de gebiedsaanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied gekregen.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij

lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met de Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

4.4 Natuurwaarden

Inleiding

Om het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken, moet er een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. In dit kader is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar effecten op de natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming).

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de maanden augustus en september 2014. Onderdeel van de werkzaamheden was een veldinventarisatie.

De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in een afzonderlijke rapportage 'Advies natuurwaarden Drosteweg 14 te Putten'. Het rapport is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

Met het onderzoek is beoogd de effecten van de activiteiten op natuurwaarden te beoordelen in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de provinciale structuurvisies en provinciale verordeningen.

Het rapport met het advies natuurwaarden bestaat uit de volgende onderdelen:

- beschrijving van het plangebied en de voorgenomen plannen;
- beschrijving van de effecten op de te beschermen natuurwaarden;
- conclusies en consequenties.

De beschrijving van de relevante te beschermen natuurwaarden is gebaseerd op:

- bestaande bronnen, zoals databanken, verspreidingsatlassen, waarnemingsoverzichten, rapporten en websites;
- verkennend veldbezoek waarbij vooral is gekeken naar kritische en/of beschermde soorten, zowel wat betreft aanwezigheid van als wat betreft potenties voor deze soorten.

Op basis van de bekende gegevens en het veldbezoek zijn de mogelijke effecten als gevolg van de toekomstige ontwikkelingen bepaald. Daarnaast zijn (de effecten van) deze ontwikkelingen beoordeeld in het kader van de natuurwetgeving.

Conclusie en consequenties beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op een geruime afstand van het plangebied. Gezien de aard van het plan zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Tegen de geschetste achtergrond kan worden gesteld dat het initiatief positief bijdraagt aan de kernkwaliteiten van het landschap, tot een verbeterde uitstraling van het plangebied leidt en een verminderde druk op de omgeving tot gevolg heeft. Het initiatief past hiermee binnen het provinciale beleid.

Conclusie en consequenties beschermde soorten

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. In het kader van de Flora- en faunawet is enkel het volgende aspect van belang: verspreid over het plangebied kunnen vogels tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Voor het verstoren en vernietigen van in gebruik zijnde nesten kan in eerste instantie geen ontheffing worden verkregen. Bij de planning en uitvoering van werkzaamheden dient daarom voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels om zo een verbodsovertreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen.

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

4.5 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

Het voorliggende ruimtelijk plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en onverharde wegen.

Onderzoek en conclusie

De wegen rondom het plangebied (Oude Prinsenweg en Drosteweg) zijn onverharde wegen. Dit betekent dat er geen geluidsonderzoek in kader van de Wgh noodzakelijk is.

4.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

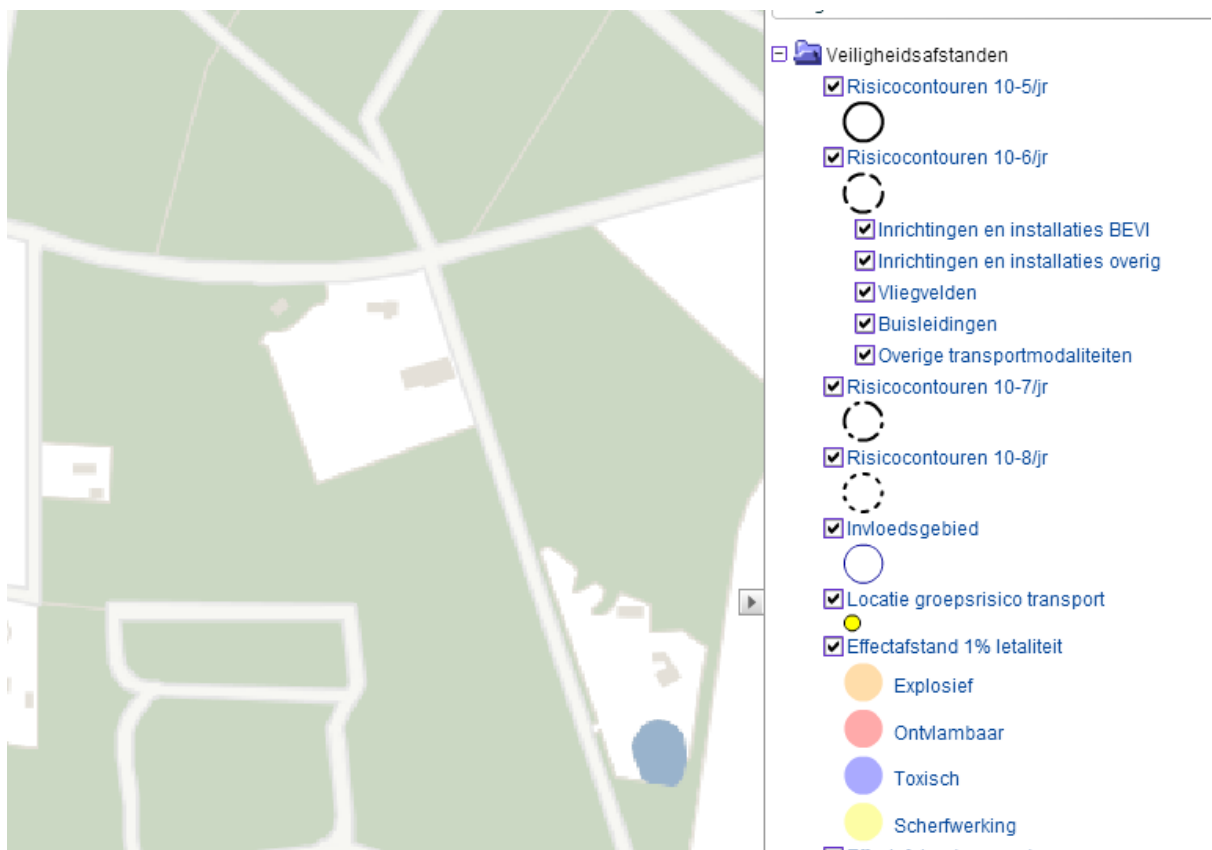
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek en conclusie

Het voorliggende initiatief waarbij de agrarische functie verdwijnt en er in totaal drie woningen planologisch gerealiseerd worden kan gezien worden als 'nibm' project. Daarom hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied.



Uitsnede professionele risicokaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van het voorliggende plan.

4.8 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Onderzoek en conclusie

Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van de agrarische functie in drie woonfuncties. In kader van de milieuzonering is hierbij van belang of er in de nabijheid van de nieuwe woningen (agrarische)bedrijvigheid gevestigd is. In het voorliggende geval is dit niet van toepassing. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van initiatiefnemer om aan de Drosteweg 14, te Putten, drie woningen te realiseren. De oude noodwoning en de stallen worden gesloopt. De bouw- en sloopkosten en de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken en het bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. De mogelijke kosten die samenhangen met een eventuele tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, zal worden geregeld in een tussen de gemeente en de aanvrager te ondertekenen afzonderlijke exploitatieovereenkomst.

Op basis van deze overweging moet het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de

Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

4.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Nadat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden, worden de eventuele ingekomen zienswijzen hier opgenomen en beantwoord.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen, voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Daarnaast worden in aanvulling op de vaststelling van dit bestemmingsplan, privaatrechtelijke afspraken vastgelegd. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de in de Wet algemene bepalingen overgangsrecht geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

De in dit bestemmingsplan voorkomende regeling zal hieronder kort worden besproken.

5.1 Planregels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch met waarden;
- Wonen
- Waarde - Archeologie 3.

In de volgende paragraaf wordt op de bestemmingen nader ingegaan.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' regelt het gebruik van de gronden, gelegen achter de drie woningen tegen de bosrand aan. Op deze gronden mag niet wordt gebouwd. Enkel bouwwerken, zoals erfafscheidingen zijn toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen eventueel nadere eisen stellen aan de plaats van de bouwwerken.

Voor de bestemming geldt een plicht een omgevingsvergunning aan te vragen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningstelsel). Deze plicht geldt voor onder andere het geheel of gedeeltelijk verharderen van on- en halfverharde wegen en paden, het vellen of rooien van houtopstanden, het aanbrengen van beplantingen en het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen, voorzover het de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' betreft. Deze plicht is opgenomen ter bescherming van de specifieke landschappelijke (agrarische) waarden ter plaatse.

5.2.2 Wonen

Het bestemmingsplan bevat een drietal bestemmingsvlakken, met elk een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw en de bijgebouwen moeten worden opgericht. De gronden voor de drie woningen hebben elk een bestemmingsvlak op maat gekregen. De inpassing van de woningen in deze omgeving vraagt om dit maatwerk. Juist vanwege deze bijzondere locatie is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarin gemotiveerd en onderbouwd is dat gekozen is voor drie royale bouwkvavels, namelijk:

- kavel 1, met een omvang van ongeveer 5.500 m²;
- kavel 2, met een omvang van ongeveer 3.000 m²;
- kavel 3, met een omvang van ongeveer 7.500 m².

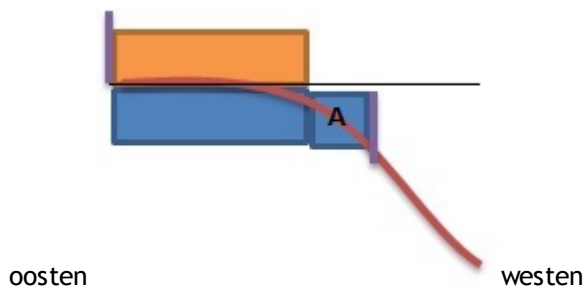
Per kavel is door middel van een bouwvlak aangegeven binnen welk deel van de kavel het hoofdgebouw en bijgebouw gerealiseerd mag worden. De getekende bebouwing op de schetsen is indicatief. Voor de woningen is een maximale en een minimale inhoudsmaat in de regels opgenomen. De kvavels zijn ruim en de omgeving leent zich voor drie woningen met een ruime inhoudsmaat.

In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen ten behoeve van ondergronds bouwen. Onder een onderbouw verstaat dit plan 'Een voor mensen toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer van een gebouw. Voor zover de onderbouw gerealiseerd wordt onder de woning, mag de onderbouw ook voor woondoeleinden worden gebruikt'. Met betrekking tot het begrip 'begane grondvloer' hanteert het bestemmingsplan de definitie: 'de vloer van de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks wordt ontsloten vanaf het peilniveau'. Op plaatsen waar volgens de regels van het betreffende artikel bovengronds mag worden gebouwd, mag ook ondergronds worden gebouwd. Voor het bepalen van de inhoud tellen ondergrondse ruimten niet mee. In de regels is wel bepaald dat de inhoud van de onderbouw niet groter mag zijn dan het hoofdgebouw, dat wil zeggen het bovengrondse

deel. Een onderbouw of een ondergronds gebouw, gelegen buiten de buitenzijde van gevels (in de bestemmingsplan gedefinieerd als buitenwerkse muurvlakken) van een bovengronds gebouw, is niet toegestaan.

In het plangebied is sprake van een relatief groot hoogteverschil tussen het oostelijk en westelijk gelegen deel. Dit verschil in hoogte is in het ontwerp voor de gebouwen goed te gebruiken, maar vraagt wel om goede toepassing van de (bouw)regels. In het navolgende zal worden uiteengezet op welke wijze de bouwregels in dit bestemmingsplan zullen worden gehanteerd.

Door de gekozen definitie voor het begrip *peil* en de definities van *onderbouw* en *begane grondvloer* zijn de bouwlagen die zich boven het peilniveau bevinden te kwalificeren als bovenbouw. Voor de gebouwen die op de rand van de helling worden gebouwd heeft deze definitie tot gevolg dat sommige bouwlagen zich wel bovengronds bevinden (en daardoor zichtbaar zijn), maar beneden het peilniveau liggen waardoor deze in dit bestemmingsplan worden gedefinieerd als onderbouw wanneer deze zich binnen de *buitenwerkse muurvlakken* bevindt. De uitwerking van deze definitiebepalingen is weergegeven in onderstaande figuur.



De helling die aanwezig is in het plangebied is weergegeven met de dikke rode lijn. Het peilniveau met de dunne zwarte lijn. De bouwlagen boven deze laatste lijn kunnen (gezien de hiervoor besproken definitiebepalingen) worden gezien als bovenbouw en zijn met oranje weergegeven. De bouwlagen onder deze lijn zijn als onderbouw te kwalificeren en zijn met blauw weergegeven. Voor onderbouwen die vergelijkbaar zijn met de in de figuur met een A aangegeven bouwlaag is het begrip "buitenwerkse muurvlakken" van belang. Deze bouwlaag wordt in dit bestemmingsplan, met de gekozen definities, als onderbouw gezien doordat het binnen de buitenwerkse muurvlakken valt. Het doel van dit begrip is de bepaling van de buitengrenzen van een gebouw (woning). In dit plangebied is te motiveren dat de hierboven met paars aangegeven muurvlakken de 'buitenwerkse muurvlakken' zijn aangezien deze de buitenzijden van het gebouw aangeven. Wanneer namelijk een bouwlaag op bouwlaag A wordt gezet, dan is over deze muur als buitenwerks muurvlak geen discussie. Dit pleidooi snijdt nog meer hout wanneer de gevel van het terras wordt ingericht als daadwerkelijke gevel van het gebouw.

De voorgaande definitiebepalingen brengt met zich mee dat de bouwlaag (A) in het voorliggende geval gezien moet worden als ondergrondse bouwlaag (onderbouw) welke niet gerekend moet worden tot de inhoudsmaat van de woning. Door het grote hoogte verschil in het plangebied, waar met deze hantering van de bouwregels, gebruik van wordt gemaakt, maakt het hanteren van een maximale diepte voor onderbouw van 3 m (zoals in het Bestemmingsplan Oostelijk buitengebied) niet houdbaar is. Vanwege het hoogteverschil van 8 tot 10 meter in het plangebied wordt een nieuwe maximale diepte gehanteerd van 5 meter.

Tot slot dient voor wat betreft de onderbouw te worden vermeld dat in de regels is vastgelegd dat de inhoudsmaat van de onderbouw nooit de inhoudsmaat van de er boven gelegen woning mag overstijgen.

Voor het overige gelden er diverse bouwregels ten aanzien van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), paardenbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemming bevat een voorwaardelijke verplichting. Deze regeling borgt de realisatie van het inrichtingsplan dat voor het perceel is opgesteld. In de regel is opgenomen dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan alle aanwezige bebouwing dient te zijn gesloopt, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning. Bovendien moeten binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning de gronden zijn ingericht volgens het inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Onderdeel van het inrichtingsplan is het aanleggen van groenvoorzieningen. In de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' is in de regels het instandhouden van deze voorzieningen ook vastgelegd.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken.

De bestemming staat wonen, inclusief aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en paardenbakken toe.

Voor de hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), paardenbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden elk specifieke bouwregels. Bovendien kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken.

Er mag van een aantal bouwregels worden afgeweken met behulp van een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld ten behoeve van het toestaan van een paardenbak buiten het bouwvlak.

5.2.3 Waarde - Archeologie 3

Het bestemmingsplan bevat regels ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden. De gronden hebben een dubbelbestemming gekregen en zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van deze archeologische waarden in de bodem.

In de bouwregels is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing op te (laten) richten. Er moet eerst duidelijkheid zijn over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningstelsel). Voorts bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid om de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

5.2.4 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Het hele plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Om deze reden is aan de gronden de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied toegekend. Deze regeling is in het plan opgenomen om te voorkomen dat de functie van het gebied voor het grondwater gevaar loopt als gevolg van een wijziging in het gebruik van de gronden. Onder gewijzigd gebruik van de gronden valt niet het bouwen van een paardenbak.

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch met waarden	10
Artikel 4	Wonen	12
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 11	Algemene procedureregels	23
Artikel 12	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Drosteweg 14 te Putten met identificatienummer NL.IMRO.0273.BP11072-0001 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten NL.IMRO.0273.BP11072-0001 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar voor een belangrijk deel handwerkgoederen worden geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en welk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;
- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder één van de volgende omstandigheden:
 1. het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskrachten worden aangedreven, uitgevoerd;
 2. voorzover van laatst bedoelde werktuigen gebruik is gemaakt, zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke vaardigheid;
 3. de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is zodanig kleinschalig dat deze niet onder de vergunningplicht vallen van de Wet Milieubeheer;
- c. tot bedrijven onder a worden in iedere geval de volgende bedrijven gerekend:
 1. schoonmaakbedrijven, zoals schoorsteenveegbedrijven,
 2. glazenwasserijen, tapijtreinigingsbedrijven;
 3. kappersbedrijven, schoonheidssalons, en dergelijke;
 4. kleinschalige bouw- en installatiebedrijven;
 5. bedrijven waar werkzaamheden op locatie worden uitgeoefend zoals stratenmakersbedrijven en stucadoorsbedrijven;
 6. internetwinkel.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.8 achtergevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder bomen en heesters begrepen en/of het houden van dieren, waaronder tevens is begrepen een paardenbedrijf en een wormen- en palingwekerij;

1.10 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 Bed & Breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van het betreffende huis;

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.13 begane grondvloer

de vloer van de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het peilniveau.

1.14 bestaand:

- a. met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan;
- b. met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

een (vrijstaand of aangebouwd) niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 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;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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;

1.26 buitenwerkse muurvlakken

de als gevel functionerende en zodoende hiermee gelijkgestelde muurvlakken van een gebouw;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen en door zijn functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.30 horeca:

vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt die ter plaatse worden geconsumeerd en/of waar gelegenheid wordt geboden tot logies, zoals café-restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant en pension;

1.31 inwoning:

het wonen in een woning door één of meer personen die geen deel uitmaken van het huishouden van de hoofdbewoner(s) van die woning;

1.32 kleinschalig kamperen:

het inrichten en gebruiken van een terrein voor het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 15 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.33 landschapswaarden:

waarden toegekend aan het landschap welke worden bepaald door de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de bestemming Agrarisch met waarden:
 - 1. kleinschaligheid;
 - 2. aanwezige zandpaden;
 - 3. relatieve openheid;
 - 4. bosrand.

1.34 natuurwaarden:

waarden toegekend aan de natuur welke worden bepaald door de aanwezigheid van habitattypen, habitatsoorten en broedvogels die horen bij het Natura 2000 gebied Veluwe, zoals aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;

1.35 onderbouw:

een voor mensen toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer van een gebouw. Voor zover de onderbouw gerealiseerd wordt onder de woning, mag de onderbouw ook voor woondoeleinden worden gebruikt;

1.36 paardenbak:

een onoverdekt stuk land met een bewerkte of aangepaste ondergrond, al dan niet voorzien van bijbehorende voorzieningen, zoals een omheining en lichtmasten, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.37 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.38 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede

een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.40 wooneenheid:

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels 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 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;

2.4 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, met uitzondering van erkers, dakkapellen en onderbouwen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de diepte van een onderbouw:

vanaf afgewerkte begane grondvloeren tot afgewerkte keldervloeren;

2.7 peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse, dan wel de hoogte van de kruin van de weg waaraan het betrokken bouwwerk is gelegen;

2.8 plaatsing van gebouwen:

voor zover in deze planregels is bepaald dat voor gebouwen een afstand tot (de as van) de weg moet worden aangehouden dan wel gebouwd dient te worden binnen een bouwvlak is dit niet van toepassing op overschrijding van deze afstand tot ten hoogste 1,50 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hobbymatig) agrarisch gebruik;
- b. het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- c. de bescherming van landschapswaarden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.
- f. paardenbakken

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Paardenbakken

Voor het bouwen ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende regels:

- a. het aantal paardenbakken mag niet meer dan 1 per bestemmingsvlak bedragen;
- b. de afstand tot omliggende woningen mag niet minder dan 30 m bedragen (gemeten tot c.q. vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woningen);
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 30 meter bedragen;
- d. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- e. door de aanleg van de paardenbak dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, mag geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 m.
- c. de bouwhoogte van paardenbakomheiningen mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
- d. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;

- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk verharden van on- en halfverharde wegen en paden, met dien verstande dat asfaltverharding in geen geval is toegestaan, ook niet bij het vervangen van bestaande verharding;
- b. het vellen of rooien van houtopstanden;
- c. het aanbrengen van beplantingen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen, voorzover het de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' betreft;
- e. het aanbrengen van drainage, het dempen of graven van watergangen.
- f. af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder d voor het toestaan van lichtmasten met een bouwhoogte van niet meer dan 8,0 m, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen niet minder dan 50 m bedraagt;

3.4.2 Uitzondering op verbod

De in lid 3.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en binnen de bouwvlakken.

3.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 3.4.1 bedoelde werken en werkzaamheden zijn alleen toelaatbaar, indien door de uitvoering van het andere werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, conform het gestelde in lid 8.2;
 - c. het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak niet meer dan 1 bedragen
- b. de afstand tot de as van de weg mag niet minder dan 20 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,0 m bedragen;
- d. de inhoud mag niet meer bedragen dan 1.250 m³, met dien verstande dat de inhoud tenminste 750 m³ dient te bedragen;
- e. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- f. een hoofdgebouw mag, binnen de buitenwerkse muurvlakken of direct hieraan grenzend, worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 5,0 m gemeten vanaf het peilniveau en met dien verstande dat de inhoud van de onderbouw niet meer mag bedragen dan de inhoud van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 100 m² per woning bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,0 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- c. de oppervlakte van onoverdekte zwembaden mag niet meer dan 100 m² per woning bedragen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 m en mits gebouwd wordt achter de achtergevelrooilijn;
- d. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 20 m² per woning.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Ten behoeve van de realisering van woningen, niet zijnde de bestaande voormalige bedrijfswoning, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient alle aanwezige bebouwing te zijn gesloopt, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning;
- b. binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen dienen de gronden als bedoeld in Artikel 4 Wonen te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Nieuw Spriel.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de afstand tot de grens van het bouwperceel minder dan 3,0 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m;
- c. de plaats van woningen indien dit uit milieuoverwegingen overwegingen noodzakelijk is.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder f voor het vergroten van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de inhoud van de onderbouw niet meer mag bedragen dan de inhoud van het hoofdgebouw ;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het vergroten en gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot niet meer dan 60 m², mits de noodzaak om het bijbehorend bouwwerk te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw, is aangetoond;
- c. het bepaalde in lid 4.2.3 onder c voor het toestaan van onoverdekte zwembaden vóór de achtergevelrooilijn, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende functies en waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- b. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- d. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek of op basis van advies van een archeologische deskundige blijkt, dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 mits op basis van archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 5.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 5.5.1, is niet van toepassing voor:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen bin-nen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- d. werken en werkzaamheden in de bodem ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

5.6 *Wijzigingsbevoegdheid*

Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door op één of meer locaties de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te verwijderen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 *Bestaande maten*

7.1.1 Maximale en minimale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen, inhoud en/of oppervlakten van bestaande (legale) bouwwerken, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.1.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 7.1.1 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor, al dan niet bedrijfsmatig, kleinschalig kamperen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Gebruik van ruimten binnen een (bedrijfs)woning (i.c. hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. per bouwvlak mag niet meer dan 60 m² aan gebouwen worden benut voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- c. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan binnen de bestemming Wonen per woning niet meer dan 1 Bed & Breakfast-voorziening, bestaande uit 1 of meerdere vertrekken, mag worden gerealiseerd mits:
 1. Bed & Breakfast-vertrekken niet als zelfstandige wooneenheid functioneren (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 3. uitsluitend ontbijt geserveerd wordt, geen lunch of diner;
 4. het authentieke uiterlijk en/of de verschijningsvorm van de woning /bijbehorend bouwwerk wordt gehandhaafd;
 5. de Bed & Breakfast-voorziening een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie en in die zin de erfinrichting en het erfgebruik afgestemd blijven op de woonfunctie;
- d. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
- e. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 3. opslag is toegestaan, mits inpandig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
 9. er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de tijdstippen en het aantal laad- en losactiviteiten.

8.3 *Afwijkingsbevoegdheid*

8.3.1 Aan huis verbonden bedrijven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 8.2 onder a voor het toestaan van het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden bedrijven, als de primaire woonfunctie in stand blijft, tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 *Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de bebouwing en gronden tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene voorwaarden

Voor elke wijziging genoemd in dit artikel geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen alsmede de luchtkwaliteit worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

- a. een functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
- b. een functiewijziging mag niet leiden tot een ondoelmatige versnippering van de agrarische gronden;
- c. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd; als voorwaarde zal in ieder geval geëist worden dat geen buitenopslag plaatsvindt;
- d. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in het plangebied; aandachtspunten hierbij zijn niet alleen de locatie waar de functiewijziging plaatsvindt, maar ook de te verwachten uitstraling die daarvan uitgaat en de Ecologische Hoofd Structuur;
- e. de functiewijziging mag niet leiden tot een meer dan marginale vergroting van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur; in geval de betreffende gronden uitsluitend zijn ontsloten middels een onverharde weg is geen enkele vergroting van de verkeersintensiteit acceptabel;
- f. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte; de ontsluiting van het terrein op het wegensysteem dient te voldoen aan algemene inzichten over verkeersveiligheid;
- g. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
- h. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
- i. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving in acht te worden genomen.

10.2 Actualisering

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de actualisering van de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke. De wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de planregels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden met het oog op de verwijzing leidt. Een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet eerder genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Artikel 12 Overige regels

12.1 *Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening*

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- b. bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- c. parkeergelegenheid;
- d. ruimte tussen bouwwerken;
- e. erf- en terreinafscheidingen;
- f. bepalingen met betrekking tot de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat bij het ontbreken van een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing wegen een afstand van ten minste 20 m, tot de as van de weg wordt nagestreefd dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

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,

- 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.3 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10%.

13.4 *Overgangsrecht 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.

13.5 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.6 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, 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.

13.7 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

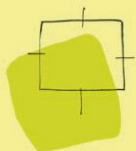
Regels van het bestemmingsplan Drosteweg 14 te Putten.

Drosteweg 14 te Putten



gemeente
putten

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Drosteweg 14 te Putten

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Erfinrichtingsplan Nieuw Spriel	3
------------------	--	----------

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Nieuw Spriel



BügelHajema

Blik voor ideeën

erfinrichtingsplan

Nieuw Spriel





Erfinrichtingsplan Nieuw Spriel (Drosteweg 14)

193.24.00.00.00.01
Maart 2015



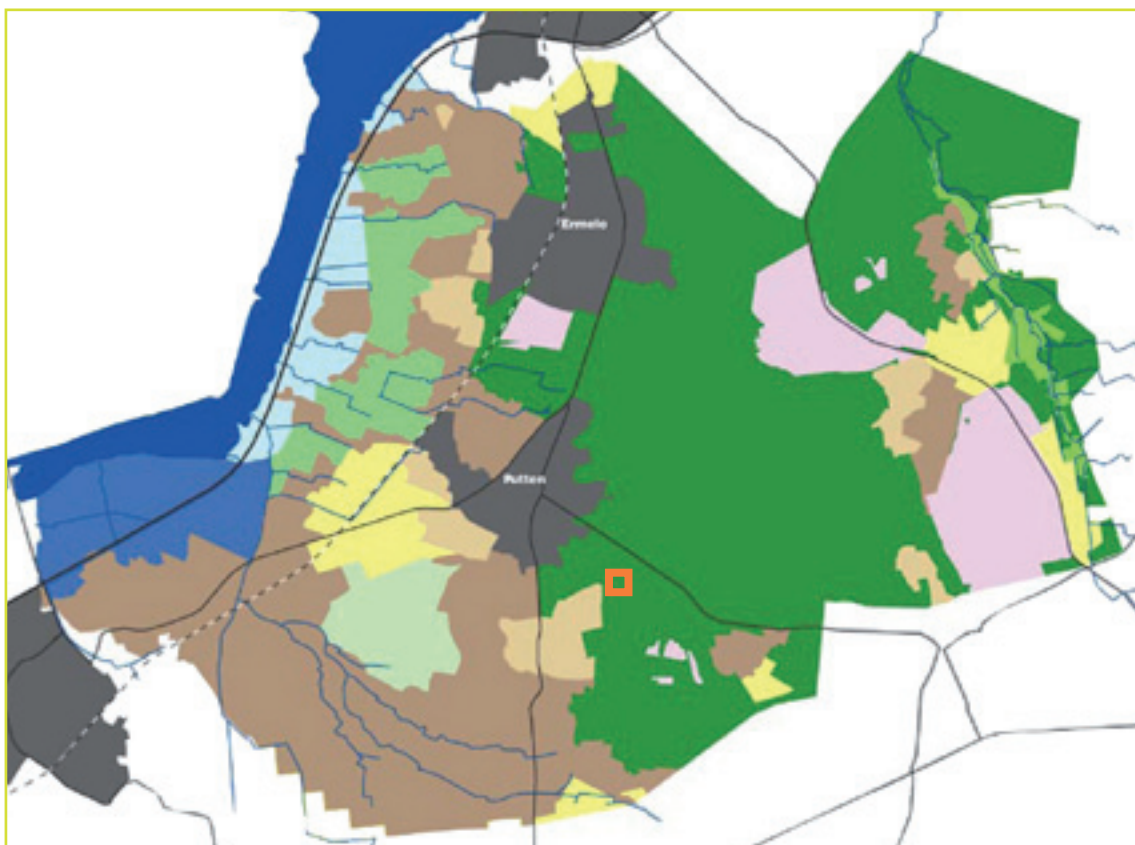
Inhoudsopgave

1	Gebiedskenmerken	06-09
•	De landschappelijke context	06-07
•	Landschapsvisie (LOP) en richtlijnen	08-09
2	Erfinrichtingsplan	10-17
•	Drie royale kavels in het groen	12-13
•	Erfbeplanting	14-15
•	Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten	16
3	Sfeerimpressie en referentiebeelden	17

Colofon

De landschappelijke context

De locatie aan de Drosteweg 14 is gelegen in het bos- en heidelandschap* van de Veluwe. Op korte afstand is het dorp Putten gelegen en het enk dorpenlandschap van Krachtighuizen. Gedurende de laatste eeuw heeft het gebied een sterke transformatie meegemaakt. Het open heidelandschap is sterker bebost geraakt (met name naaldbos) en de bebouwing is flink toegenomen. De oostzijde van Putten is deels in het bos komen te liggen en Krachtighuizen heeft een metamorfose ondergaan van enk dorpenlandschap richting een landschap waarbij de verblijfsrecreatie beeldbepalend is geworden.



Landschapstypen Gemeente Putten en plangebied in het bos- en heidelandschap (oranje vierkant)*

Net zoals de omgeving heeft het plangebied zelf ook een sterke ontwikkeling doorgemaakt. Lange tijd behoorde het gebied tot het open heidelandschap. Vanaf de 2e helft van de 20e eeuw is het door het bebossen van de Veluwe onderdeel gaan uitmaken van het Sprielderbos (Nieuw Spriel). De sfeer van onverharde wegen, naaldbomen en hoogteverschillen is hedendaags nog sterk aanwezig.



De directe omgeving van de Drosteweg 14 is rijk aan cultuurhistorie. In de omgeving zijn diverse grafheuvels te vinden, er is sprake van historische post- en koningswegen (uit de huidige naam te herleiden, zoals Oude Prinsenweg en Koningsweg) en landgoed Groot Spriel neemt een markante positie in met het kasteel en sterrenbos.



1872



1931



1963



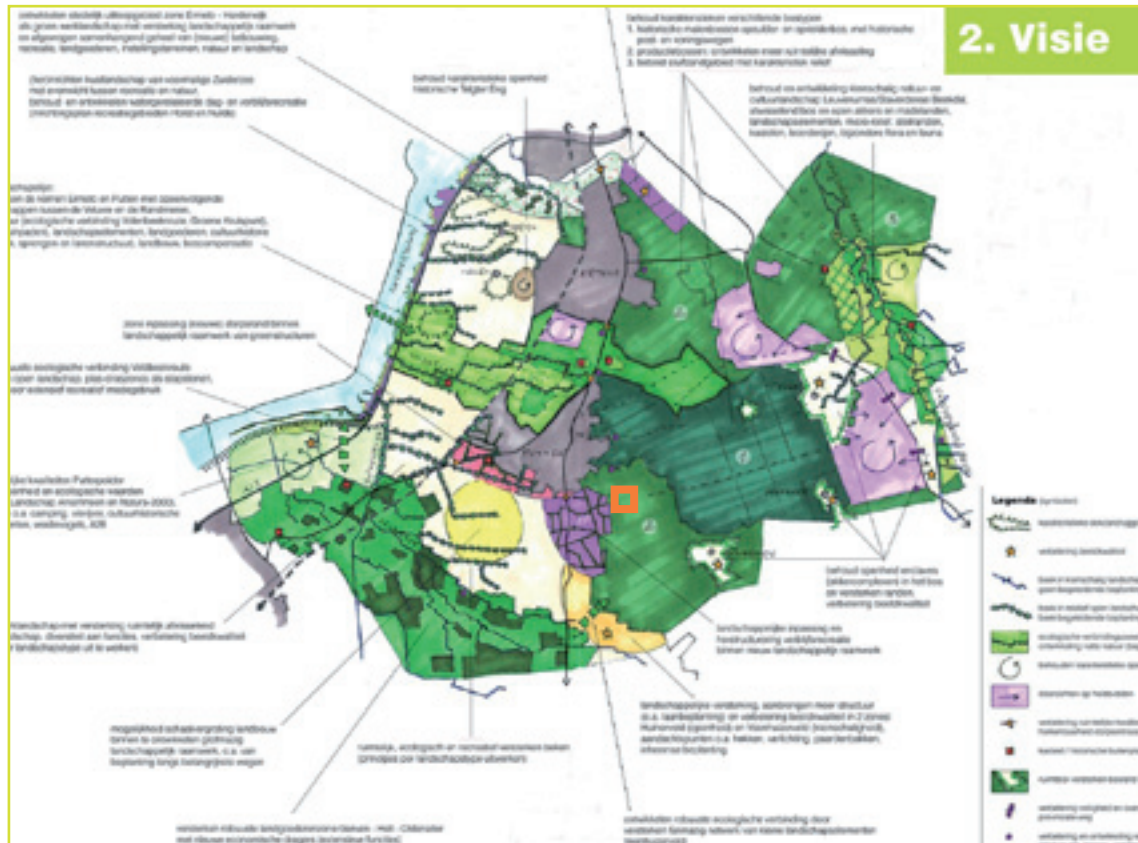
1995



2014

Landschapsvisie (LOP) en richtlijnen

Het verbeteren van de beeldkwaliteit van erven is een doel in dit gebied. Daarnaast wordt er gestreefd naar een verdere ontwikkeling van de verschillende bostypen, behoud en versterking van de openheid van de heideterreinen en de karakteristieke agrarische enclaves. *



Visiekaart Gemeente Putten en plangebied in het bos- en heidelandschap (oranje vierkant)*

Binnen en rondom het plangebied is uitsluitend sprake van bos. Echter, het omvormen van de nertsenhouderij in drie royale kavels met exclusieve woningen (villa's) betekent een enorme kwaliteitsimpuls voor het plangebied zelf, maar ook voor de directe omgeving. Het gebied geldt als een populair uitloopgebied voor de actieve recreant (wandelen/fietsen). Hoogwaardige architectuur in een ruime setting, draagt sterk bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied. Daarnaast verhoogt het niet alleen de aantrekkingskracht, maar sluit deze ontwikkeling ook beter aan op de omgeving. Aan de Drosteweg is reeds sprake van exclusieve woningen op royale kavels en het landgoed Groot Spriel is op korte afstand gelegen.

Vanuit het beeldenboek* worden enkele richtlijnen meegegeven. Deze richtlijnen worden, zover passend bij de ontwikkeling, meegenomen in het vormgeven van het erfnrichtingsplan. Hierbij zal het met name gaan over de volgende aspecten:

- Behoud van open ruimte in het bos
- Creëren van structuurrijke (ecologische) bosranden
- Behoud van zicht vanaf de weg op de woning (bij niet te grote afstand tot de weg)
- Accentueren van de inrit met laanbeplanting
- Forse laanbeplanting langs wegen
- Eventueel houtwallen/-singels langs erfgrenzen
- Solitaire en/of boomgroepen op het erf

4.9 Bos- en heidelandschap

Reinholdelijke kennisoverzicht
Het grootste deel van het Meuwenswaard bestaat uit bos en heidelandschap. De heidekanten zijn eigenlijk nooit ontgonnen gebieden. De bossen zijn voor een deel aangeplant op voormalige heidekanten. Er zijn drie typen bossen: oud bos (Spurken- en Sprinkeldood), fragmentbos en stuiflandbos (Leuvenhulst bos).



Vrije
In het bos- en heidelandschap wordt gestreekt naar verdere ontwikkeling van de verschillende bossoorten en behoud en versterking van de openheid van de heidekanten en de karakteristieke agrarische enclaves, zoals Orie, Houtdorp en Koudhoorn. Het verbeteren van de beeldkwaliteit van erven is ook een doel in dit gebied.



Richtlijnen / opmerken

- Behoud open ruimte in bos;
- creëren structuurrijke (ecologische) bosranden;
- behoud zicht vanaf weg op woning; (bij niet te grote afstand tot weg);
- accentueren inrit met laanbeplanting;
- forse laanbeplanting langs wegen;
- eventueel houtwal/-singel langs erfgrenzen;
- solitaire en/of boomgroep op erf.



Planten en boomgroepen

Laan: eik, beuk / Bosplantsoen: eik, ruwe berk, den

Houtwal: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldedoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse-roos, huls

Solitaire en boomgroep: eik, beuk, kastanje, linde, roos



Beplantingsvormen (landbouwtypische) toepassing



Uitwerking beeldenboek per landschapstype.



LEGENDA

bebouwing

-  2 bouwlagen (incl. kap)
-  3 bouwlagen (incl. kap)
-  bijgebouwen

bepianting

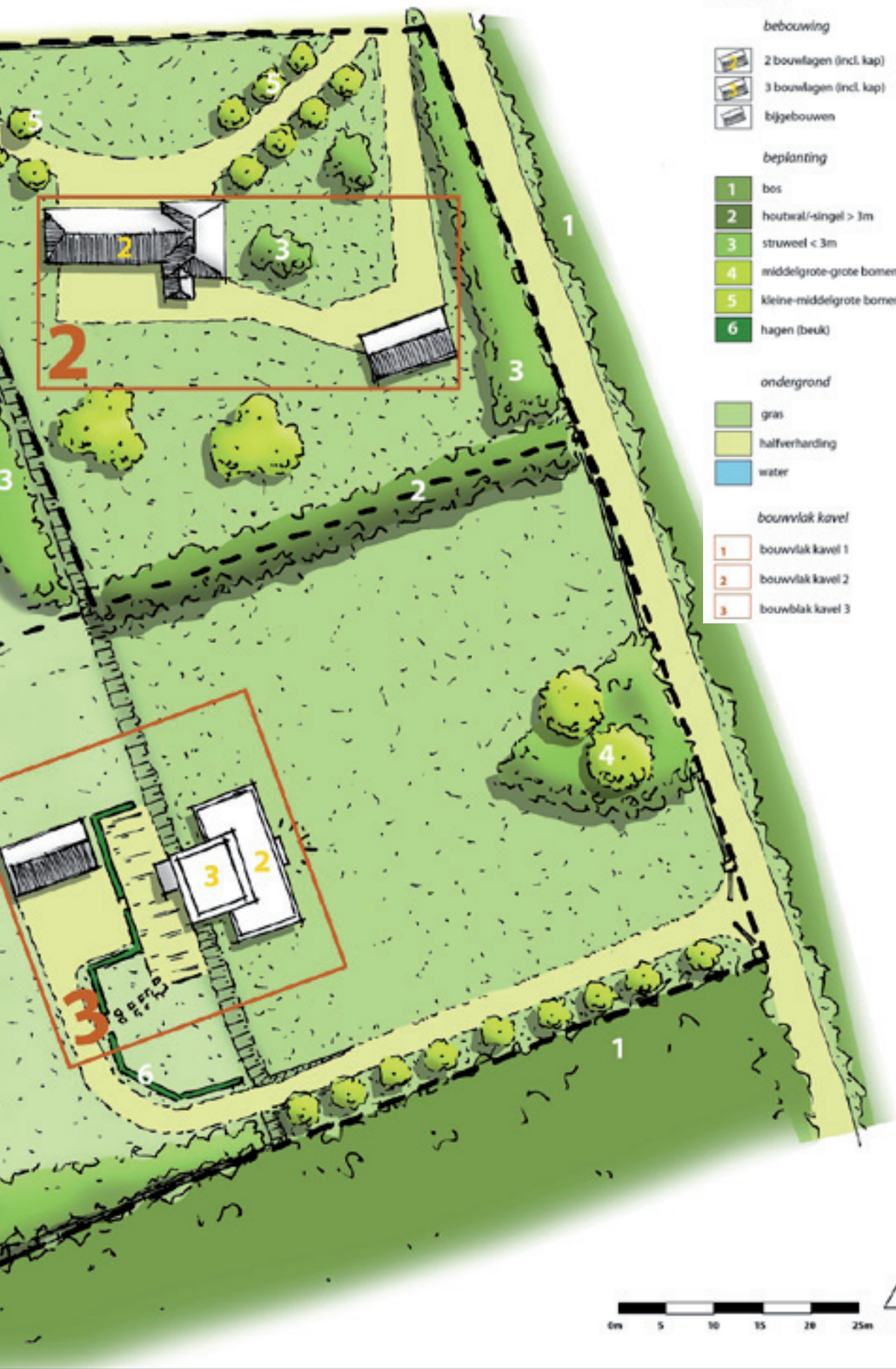
-  1 bos
-  2 houtwal/-singel > 3m
-  3 struik < 3m
-  4 middelgrote-grote bomen/bomengroep
-  5 kleine-middelgrote bomen
-  6 hagen (beuk)

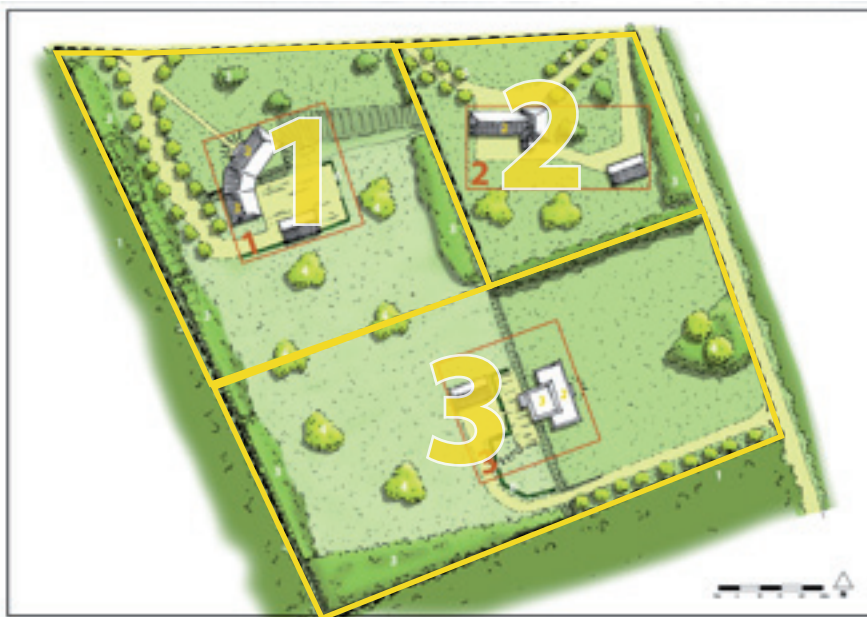
ondergrond

-  gras
-  halfverharding
-  water

bouwvlak kavel

-  1 bouwvlak kavel 1
-  2 bouwvlak kavel 2
-  3 bouwvlak kavel 3





De planlocatie heeft ongeveer een omvang van 16.000 m². Het erfinrichtingsplan gaat uit van een onderverdeling in drie royale bouw kavels:

- kavel 1, met een omvang van ongeveer 5500 m²;
- kavel 2, met een omvang van ongeveer 3000 m², en;
- kavel 3, met een omvang van ongeveer 7500 m².

Per kavel is door middel van een bouwvlak aangegeven binnen welk deel van de kavel het hoofdgebouw en bijgebouw gerealiseerd mag worden. De getekende bebouwing op de schetsen is indicatief.

Kavel 1

Voor dit kavel wordt gebruik gemaakt van de huidige inrit aan de Oude Prinsenweg. In de huidige situatie is er sprake van bebouwing met één bouwlaag, die schuin gelegen is ten opzichte van de weg. De afstand van het huidige gebouw naar de oek van minimaal 10 m tot maximaal 20 m. Daarnaast is



Huidige inrit aan de Oude Prinsenweg

Zicht op de huidige bebouwing

Hoogteverschil van noord naar zuid

In de situatie van het erfinrichtingsplan is de bebouwing 10 m verder naar achteren geplaatst. Dit geeft een ruimer en rustiger beeld richting de Oude Prinsenweg. Richting de Oude Prinsenweg kan de bebouwing dan ook meer volume krijgen dan in de huidige situatie het geval is. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen (incl. kap), passend bij de huidige woning op kavel 2. Doordat aan de achterzijde van de kavel het gebied aanzienlijk lager ligt en dit uit het zicht ligt van passanten, kan hier voor meer volume gekozen worden. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen, waarbij deze deels ingegraven is in het talud om het hoogteverschil te overbruggen. Achter het hoofdgebouw, in het lager gelegen terrein, is het bijgebouw gesitueerd. De lager gelegen achterzijde biedt een royale ruimte voor een tuin/terras op het zuiden.

Kavel 2

De kleinste kavel (circa 3000 m²) beslaat ongeveer de omvang van de huidige woning en tuin. De huidige bedrijfsontsluiting eindigt in dit geval bij een bijgebouw. Het bijgebouw kan onderdeel uitmaken van de tuin, waardoor de huidige tuin in omvang enigszins toeneemt.

In de huidige situatie is er sprake van een dichte beplanting aan de Oude Prinsenweg. Het weer zichtbaar maken van de oprijlaan met begeleidende bomenrijen, met als middelpunt de woning, betekent een sterke ruimtelijke kwaliteitswinst. In het erfinrichtingsplan wordt uitgegaan van het behoud van de huidige woning op dit kavel. Echter, het toepassen van vervangende nieuwbouw op deze positie en het open en overzichtelijker maken van de voorzijde aan de weg sluit beter aan bij de uitstraling van de overige bouw kavels.



Huidige bedrijfsontsluiting



Tuin en huidige woning



Zicht op de woning vanaf Oude Prinsenweg

Kavel 3

Dit is de grootste kavel, waarbij zowel sprake is van een ruime voortuin en een diepe achtertuin. De woning neemt ongeveer een positie in het midden van de kavel in. Deze positie is strategisch, vanwege het aanwezige hoogteverschil van zo'n 5 m.



Hoogteverschil van hoog naar laag



Overzicht van de helling



Hoogteverschil van laag naar hoog

Net zoals bij kavel 1 wordt ervoor gekozen om op het hogere deel maximaal twee bouwlagen (incl. kap) toe te staan en richting het lager gelegen deel drie bouwlagen. Hierdoor wordt het grootste deel van het bouwvolume uit het oog onttrokken en wordt de helling gebruikt voor een fraaie vormgeving van het gebouw. Om te voorkomen dat de bebouwing te beeldbepalend wordt richting de Drosteweg, dient er een verdeling plaats te vinden van het bouwvolume boven en onder het talud. Boven het talud mag dan ook maximaal een vloeroppervlak van 200 m² benut worden voor het bouwvolume.

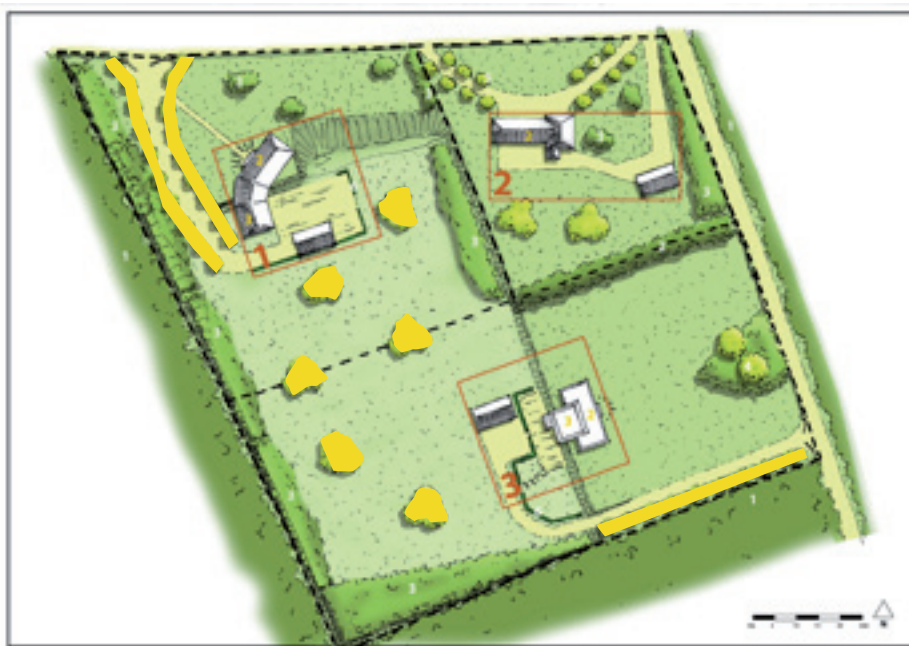
Richting de Drosteweg is sprake van een open en ruime voorzijde, met de woning op een minimale afstand van 40 m. Dit beeld past goed bij de al aanwezige royaal opgezette kavels aan de Drosteweg. Het bijgebouw is lager gelegen en bereikbaar door de inrit die via de zuidzijde van de kavel loopt. Aan de achterzijde is een ruim terras en tuin mogelijk, met een ligging op het zuiden.

De planlocatie is in een uniek gebied gelegen, de Veluwe, met een hoge landschappelijke-, natuurlijke-, cultuurhistorische en recreatieve betekenis. Dit vraagt van de ontwikkeling een nauwkeurige inpassing in het landschap. Het erfinrichtingsplan besteedt dan ook nadrukkelijk aandacht aan het toevoegen van beplanting, om de bouwkavels sterker te verankeren in zijn omgeving.

- *Bomengroepen en -lanen*

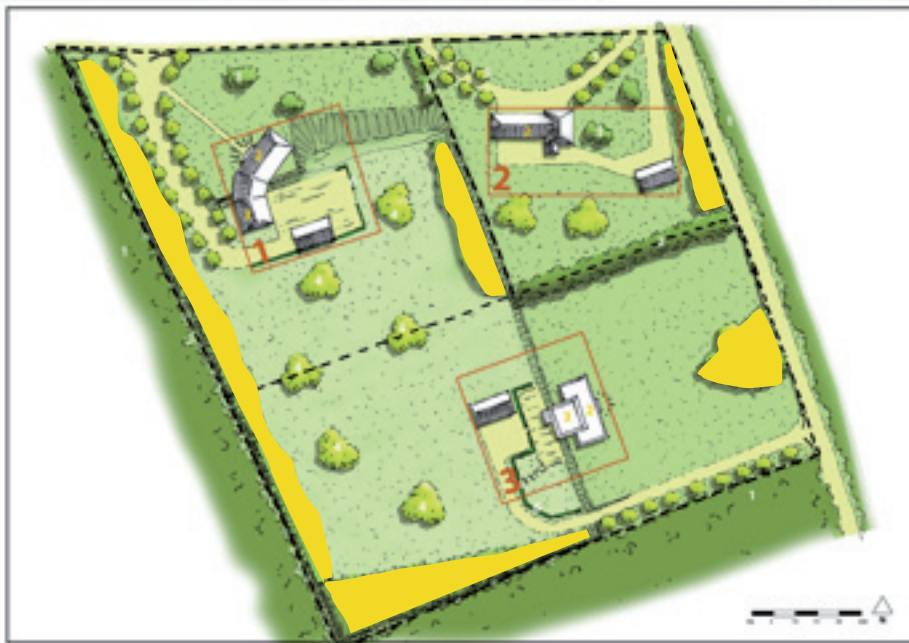
De kavels zijn aan alle zijden omsloten door het bosgebied van de Veluwe. De afwisseling van open ruimte en besloten bossen zijn kenmerkend voor de Veluwe. In de huidige situatie is sprake van een open (onbeplant) lager gelegen terrein, ter hoogte van de kavels 1 en 3. Het is de wens om deze openheid als kwaliteit te benutten. Tussen de kavels 1 en 3 worden uitsluitend enkele bomengroepen toegevoegd om deze openheid enigszins te verdelen en interessante zichtlijnen te creëren.

Rondom de oprijlaan op kavel 1 is sprake weerszijden sprake van een bomenrij, van inheemse middelgrote soorten. De bomenrij functioneert als begeleiding van de oprijlaan en als voorgrond van de nieuwe bebouwing op deze kavel. Daarnaast sluit het uitstraling aan op het karakter van de huidige situatie op kavel 2. Op kavel 3 is uitsluitend een bomenrij gesitueerd aan de zijde van het bos om een overgang te creëren. Op deze kavel is de bebouwing op grotere afstand van de openbare weg gelegen, waardoor de bebouwing zich zichtbaarder mag 'presenteren'.



- *Heestergroepen op perceelsgrenzen*

Vanwege het lager gelegen terrein, zijn de taluds zeer zichtbaar en beeldbepalend. Door middel van struweel op en langs de taluds krijgen deze een rustiger en natuurlijkere uitstraling. De groepen dienen als 'omlijsting' van de bouwkavels en zorgen voor een natuurlijke overgang richting het bos. De heestergroepen dragen bij aan de richtlijnen uit de landschapsvisie (zie pag. 9) om meer structuurrijke en ecologische bosranden te realiseren en verhogen de belevingswaarde door het gebruik van verschillende soorten (kleuren, vruchten, seizoenen). De heestergroepen bestaan uit inheemse soorten die niet hoger worden dan ongeveer 3 m.



Op kavel 1 is sprake van zeer kale en zichtbare taluds. Aan de zijde van het bos (westkant) wordt dan ook een stevige strook struweel aangeplant die doorloopt tot over kavel 3. Het geheel zorgt ervoor dat de huidige beeldbepalende steile helling, een meer geleidelijke en groene overgang vormt richting het bos. Tussen de kavels 1 en 2 markeert de heestergroep de overgang richting kavel 2, maar zorgt er ook voor dat de helling van ongeveer 5 m minder beeldbepalend is.

De bestaande landschapselementen rondom kavel 2, zoals de houtsingel aan de zuidzijde, blijven behouden. De heestergroep op kavel 2 versterkt de beslotenheid aan de Drosteweg, waardoor de voorkant van de kavel zich nadrukkelijker presenteert aan de Oude Prinsenweg.

Op kavel 3 is de bebouwing op minimaal 40 m afstand gelegen van de Drosteweg, waardoor er sprake is van een ruimte voortuin. Deze biedt daardoor de mogelijkheid om door middel van vormgeving het gebouw zich sterker te laten presenteren aan de Drosteweg. Hiervoor is het nodig om zichtlijnen richting het gebouw te realiseren. De heestergroep draagt bij aan deze beleving. Door de groep op het midden van de kavel te plaatsen ontstaan er twee momenten (zichtlijnen) vanaf de Drosteweg vanwaar de woning te ervaren is. Naast deze functie van 'enscenering', brengt de heestergroep, inclusief de bomen, meer landschappelijke en ecologische betekenis op de kavel. Op het achtererf van kavel 3 vormen de heestergroepen een geleidelijke overgang richting het boslandschap (vergelijkbaar met kavel 1).

Situering van de bebouwing

- Tussen de Oude Prinsenweg en de bebouwing op kavel 1 en 2 is sprake van een minimale afstand van 20 m.
- Tussen de Drosteweg en de bebouwing op kavel 3 is sprake van een minimale afstand van 40 m.
- De bijgebouwen worden achter de hoofdgebouwen geplaatst en nemen een ondergeschikte positie in.

Massa en vormgeving bebouwing

- De bebouwing is niet gebonden aan een bepaalde bouwstijl. Er kan sprake zijn van zowel moderne architectuur en/of een meer traditionele of historiserende architectuur.
- Het hoofdgebouw heeft een maximale inhoud van 1250 m³, de onderbouw niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud van het gebouw waarvan de onderbouw deel uitmaakt.
- Het hoofdgebouw heeft een minimale inhoud van 750 m³.
- Aan de openbare ruimte (Drostweg/Oude Prinsenweg) presenteert de bebouwing zich met maximaal twee bouwlagen (inclusief kap). De maximale nokhoogte bedraagt hier 8 m.
- Ter hoogte van de helling is het toegestaan een extra bouwlaag te realiseren door deze (deels) in te graven (kavel 1 en 3).
- Er is sprake van een verdeling van het bouwvolume boven en onder het talud. Boven het talud is sprake van een vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van 200 m² (indicatief).
- Het bijgebouw heeft een maximale omvang van 100 m² (vergunningsvrij) en dient te worden uitgevoerd met kap.
- De maximale nok- en goothoogte van het bijgebouw bedragen respectievelijk 6 m en 3 m.
- Aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.

Ontsluiting

- Kavel 1 en 2 worden ontsloten op de Oude Prinsenweg, door gebruik van de huidige inritten.
- Voor kavel 3 geldt een nieuwe ontsluiting op de Drosteweg.
- Alle ontsluitingen bestaan uit halfverharding, passend bij het karakter van de Veluwe.

Materiaal- en kleurgebruik

- De woningen hebben een individuele uitstraling.
- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige hiërarchische opbouw.
- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen.
- De hoofdkleuren zijn gedempte (aard)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs.
- Kleurgebruik van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Materiaal- en kleurgebruik van de bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

Erfbeplanting

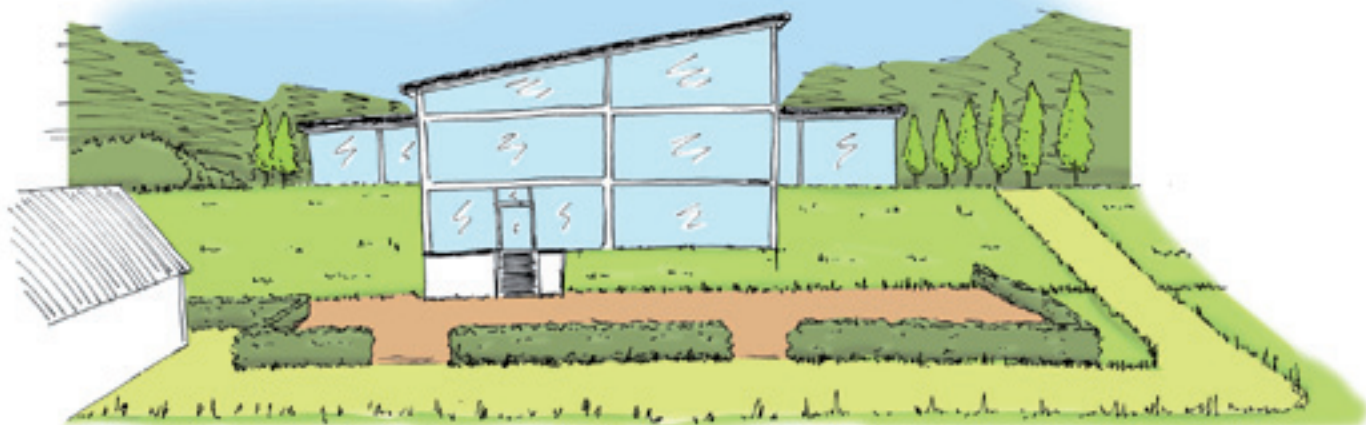
- Door middel van bomengroepen op het achtererf wordt de bestaande openheid enigszins opgedeeld. De bomengroepen bestaan uit middelgrote- tot grote inheemse boomsoorten (zoals eik, beuk en ruwe berk).
- Langs de oprijlanen worden middelgrote inheemse bomen aangeplant.
- Op de perceelsgrenzen en taluds worden heestergroepen (struiken) aangeplant met een maximale hoogte van ongeveer 3 m, bestaande uit inheemse soorten.

3

Sfeerimpressie & Referentiebeelden

Sfeerimpressie

Zicht vanaf de achterzijde op kavel 3/ Onderverdeling van bebouwing boven en onder het talud.



Referentiebeelden



Dhr. D. van den Hul
Opdrachtgever

Dhr. F. Fährnich
Landschapsarchitect

Dhr. W. Bomhof
Projectleiding

193.24.00.00.00.01
Projectnummer

BügelHajema Adviseurs BV
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45
Telefax: (033) 461 14 11
Email: amersfoort@bugelhajema.nl
Internet: www.bugelhajema.nl

Plannaam	Drosteweg 14 te Putten
Plan-idn	NL.IMRO.0273.BP11072-0001
Planstatus	ontwerp
Datum:	2 december 2015
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Projectnummer	193.24.00.00.00