RUIMTE
REGIE
RESULTAAT

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Putten

Drosteweg 27 En 27a

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.BPBGDrosteweg27-ON01

projectnummer:

20150887.025

projectleider:

planstatus

datum:	status:
30-06-2017	concept
	voorontwerp
13-07-2017	ontwerp

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2008

aangesloten bij NL UP INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Drosteweg 27 en 27a

Putten

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.BPBGDrosteweg27-ON01

projectnummer:

20150887.025

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
30-06-2017	concept
	voorontwerp
13-07-2017	ontwerp
	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Beschrijving van het plangebied 7
1.3 Planologische juridisch kader 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beleidskader 11
2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal beleid 11
2.3 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten 13
3.1 Ruimtelijke situatie 13
3.2 Milieu- en omgevingsaspecten 14

Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling 19
4.1 Algemeen 19
4.2 Bestemmingsregels 19

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 21
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21
5.2 Economische uitvoerbaarheid 21

Bijlagen toelichting 23

Bijlage 1 Digitale Watertoets 25

Regels 29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 31
Artikel 1 Begrippen 31
Artikel 2 Wijze van meten 35

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 37
Artikel 3 Wonen 37
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 42

Hoofdstuk 3 Algemene regels 45

Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 6	Algemene bouwregels	46
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	47
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	48
Artikel 9	Overige regels	49
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**51**
Artikel 10	Overgangsrecht	51
Artikel 11	Slotregel	52

Verbeelding 53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het op 3 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. Met dit bestemmingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer om op het perceel Drosteweg 27 en 27a te Putten het feitelijk gebruik juridisch-planologisch vast te leggen.
De woningen die aanwezig zijn op het perceel Drosteweg 27 en 27a worden namelijk zelfstandig bewoond. Echter is er onduidelijkheid ontstaan over de bestemming op het perceel. Binnen de bestemming 'Wonen' is per bestemmingsvlak namelijk maar één woning toegestaan.

Omdat Drosteweg 27 in de verkoop is gezet, is het wenselijk om de feitelijke situatie juridisch-planologisch vast te leggen. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Beschrijving van het plangebied

Het perceel Drosteweg 27 en 27a ligt in het buurtschap Veenhuizerveld in het zuiden van de gemeente Putten. Het perceel wordt begrensd door een bosstrook aan de noordzijde en agrarisch cultuurgronden aan de zuidzijde. Het perceel wordt verder begrensd door de Drosteweg (die als ontsluiting dient) en de Veenwaterweg. Op het perceel zijn twee woningen aanwezig met enkele bijgebouwen.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied opgenomen.

Figuur 1: Huidige situatie Drosteweg 27 en 27a (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

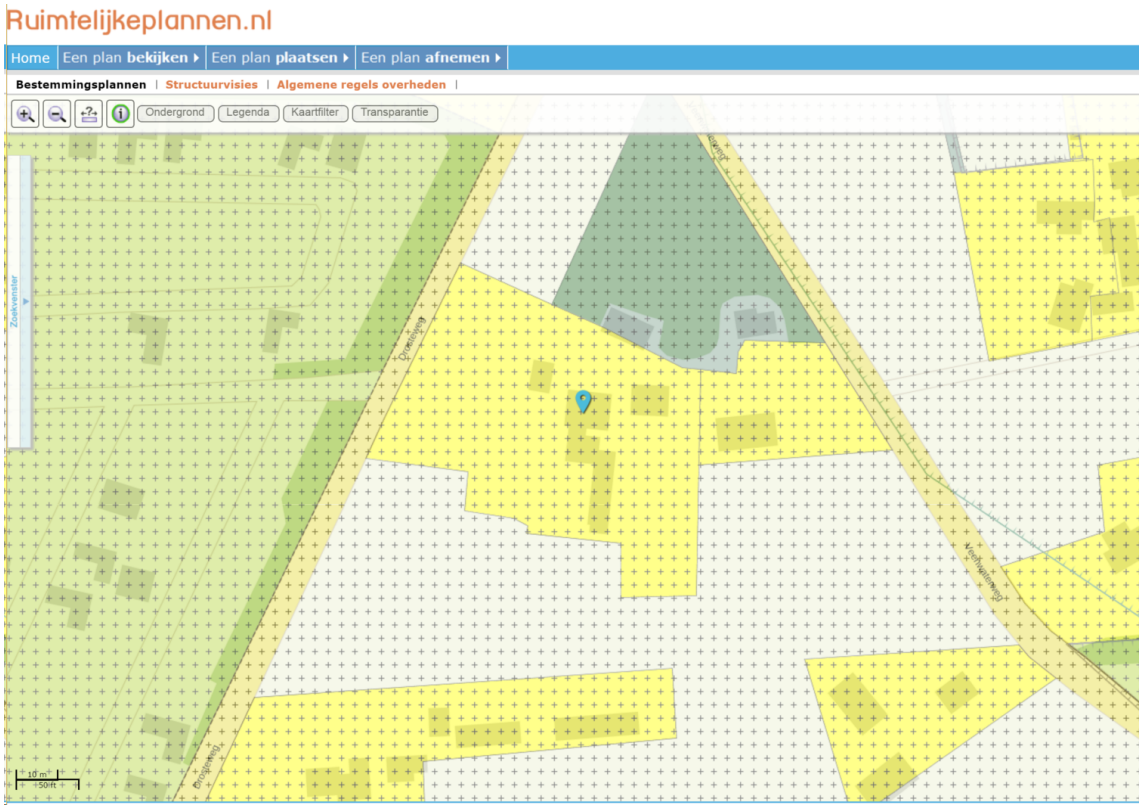
1.3 Planologische juridisch kader

Bestaande regeling
Het plangebied is op dit moment geregeld in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is voor het perceel de enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is per bestemmingsvlak één woning toegestaan. Omdat op dit perceel twee woningen aanwezig zijn en er geen aanduiding is opgenomen voor een extra woning, is de tweede woning in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om het juridisch-planologische kader van de woning aan de Drosteweg 27a te herleiden, is gebruik gemaakt van het bouwdossier. In paragraaf 3.1 wordt hier nader op ingegaan.

Figuur 2 geeft een uitsnede weer van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Nieuwe regeling
De gemeente Putten heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Dit nieuwe bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader waarbinnen de feitelijke situatie wordt vastgelegd. Op het perceel blijft de huidige bestemming 'Wonen' van toepassing. De woning op Drosteweg 27a wordt aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' waarbij de bestaande oppervlakte niet mag worden vergroot. Voor de woning op Drosteweg 27 wordt met dit bestemmingsplan een kleine uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijke gemaakt. De woning mag met 100 m³ worden vergoot tot een inhoud van maximaal 660 m³. Daarop aanvullend wordt in de bestemming 'Wonen' een regeling opgenomen om aan te geven dat de burgerwoning en kleine woning in het plangebied, aaneen gebouwd moeten blijven.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan bevat het relevante beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke situatie en geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere omgevingsaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 4. De uitvoerbaarheid van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Het beleid van de gemeente Putten vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk en provincie vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Via deze duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk de herstructurering van bestaand stedelijk gebied om de ontwikkeling van nieuwe terreinen te verminderen. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van het stedelijk en landelijk gebied.

Dit bestemmingsplan maakt geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan richt zich op het juridisch-planologisch vastleggen van het feitelijk gebruik. Nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De wijze waarop wordt omgegaan met ruimtelijke opgaven komt in de Omgevingsvisie Gelderland aan bod, waarbij de provincie partijen uitnodigt om deel te nemen.
De provincie wil minder sturen en meer begeleiden, inspireren en verbinden. De geldende afspraken over wonen en bedrijventerreinen in regionaal verband blijven bestaan. Verder zijn specifieke aandachtspunten: de leegstand en overcapaciteit, krimpgebieden, energietransitie, verblijfsrecreatie en de herijking van de EHS (Ecologische hoofdstructuur), die nu is opgedeeld naar een Gelders Natuurnetwerk (GNN) en een Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Ook de landbouwsector verandert en er zijn ambities op het gebied van mobiliteit en openbaar vervoer. De hoofddoelstellingen zijn:

1. Het versterken van een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Wat dit laatste betreft komt de nadruk meer te liggen op gezondheidseffecten. Specifieke gebiedskwaliteiten worden vastgelegd in een Gebiedsatlas en de provincie organiseert kwaliteitsateliers.

Voor dit bestemmingsplan biedt de provinciale omgevingsvisie geen relevante aspecten. Het plan voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van het feitelijk gebruik. De daarbij behorende ontwikkeling is dermate klein van aard dat ook hiervoor geen aspecten relevant zijn.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland worden regels gesteld waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. In de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld of aan gestelde regels wordt voldaan. Voor dit bestemmingsplan zijn geen van de genoemde aspecten van belang.
Dit plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het feitelijk gebruik. De daarbij behorende ontwikkeling is dermate klein van aard dat hiervoor geen relevante aspecten worden benoemd in de provinciale verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Putten 2030

De gemeenteraad van Putten heeft de Structuurvisie Putten 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als 'Rode Zwermgebied'. Dit gebied leent zich voor een verdere concentratie en verweving van de niet-agrarische bedrijvigheid. Dit maakt het mogelijk om niet-agrarische bedrijvigheid uit andere gebieden naar de rode zwermgebieden te verplaatsen. Het gebied in aansluiting op Krachtighuizen is aangemerkt als een gebied met een andere karakteristiek. Hier is enkel plek voor de functies wonen, recreatie, natuur en landschap voorzien.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt voor de functie wonen. Dit plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het feitelijk gebruik. Het plan is dan ook in lijn met het gestelde vanuit de gemeentelijke structuurvisie.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, is door de initiatiefnemer het verzoek ingediend om het feitelijk gebruik op het perceel Drosteweg 27 en 27a juridisch-planologisch vast te leggen. Uitgangspunt daarbij is dat er geen extra woningen bij mogen komen. In dit geval gaat het echter om een situatie waarbij de gemeente in het verleden, gelet op het bouwdossier, al (indirect) heeft ingestemd met de extra woning.

Puntsgewijze samenvatting Bouwdossier

- In 1960 was er nog sprake van één woning en één geheel. Dit is gebleken aan de hand van de vergunning voor het vernieuwen van de woning Drosteweg 27;
- In 1974 is de woning Drosteweg 27 verbouwd. De aanvraag werd ingediend als 'vergroten van een woning'. In het ambtelijk advies is opgenomen dat: *'hoewel naar de mening van de ambtenaar sprake is van het stichten van een wooneenheid, het college in principe de gevraagde vergunning dient toe te zeggen'*. In 1974 werd geconstateerd dat er in afwijking van de vergunning gebouwd is. In het ambtelijk advies werd gesteld dat belangrijk wordt afgeweken van de bouwvergunningen en daardoor een zelfstandige woning is ontstaan die tegen de oorspronkelijke woning aan is geplakt. Naar aanleiding hiervan is aan de Initiatiefnemer vermeld de inrichting behorende bij de vergunning gehandhaafd moet worden en dat elke afwijking daarvan ongedaan moet worden gemaakt. Dit voordat de uitbreiding in gebruik mag worden genomen. Het college heeft vervolgens anders besloten, namelijk dat in afwijking van de verleende vergunning, er geen ernstige overtreding heeft plaatsgevonden;
- Vervolgens is in 1978 een vergunning ingediend voor het realiseren van een berging voor de woning Drosteweg 27a. In het ambtelijk advies staat over de bewoning van het pand Drosteweg 27a het volgende: *'zoals bekend is, is destijds op dit perceel een clandestiene woning tot stand gekomen. Tot op heden heeft belanghebbende nog niet voldaan aan de aanschrijving tot ontruiming en afbraak van deze noodwoning'*. Het college overweegt het volgende: '*De door initiatiefnemer gevraagde vergunning te verlenen omdat gebleken is dat het bouwwerk inmiddels al tot stand is gekomen. Het college benoemd daarbij dat men met honorering wel moeite zou hebben gehad wanneer sprake zou zijn geweest van realisering van het voorgenomen bouwplan. Dit omdat aanvrager zijn woning volledig afgesplitst heeft van het agrarisch bedrijf van zijn vader. Hierdoor is in het buitengebied, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, een burgerwoning tot stand gekomen. Met het realiseren van bijgebouwen bij die burgerwoning wordt die afwijking nog verder vergroot. De gang van zaken onderstreept nog eens duidelijk de noodzaak van intensieve bouwcontrole'*.
- In 1979 heeft een uitbreiding plaatsgevonden van het pand aan de Drosteweg 27a. Er is vergunning aangevraagd voor het vergroten van de woning Drosteweg 27a. In het ambtelijk advies staat het volgende: '*een in 1974 ontstane wooneenheid wenst men thans niet alleen te wijzigen doch ook uit te breiden'*. Er wordt geadviseerd de aanvraag te weigeren. *'Het college weigert inderdaad de aanvraag, het besluit is als volgt: gevraagde vergunning weigeren, nu met de uitbreiding van de bestaande bebouwing de afwijking van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt vergroot.*

Aan de technische dienst wordt opgedragen eventuele ontwikkelingen bij het pand Drosteweg 27 nauwlettend in de gaten te houden, gezien de ervaringen met clandestiene bouwerij in het verleden'. De eigenaren gaan – zonder vergunning – toch de woning uitbreiden. Uiteindelijk wordt een deel van de illegale uitbreiding geaccepteerd (gedoogd, niet formeel vergund). In het weigeringsbesluit wordt daarbij het pand Drosteweg 27a als 'woning' omschreven.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente dus van mening dat het gemeentebestuur (het college) in het verleden heeft ingestemd met het gebruik van het pand Drosteweg 27a als zelfstandige woning. De gemeente was duidelijk op de hoogte van de zelfstandige bewoning maar heeft hier tegen niet opgetreden en beschouwde het pand zelf blijkbaar ook al sinds de jaren '70 als zelfstandige woning.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieu

Onder andere vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt een woonbestemming een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (milieubelastende) functies.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. Omdat het pand als woning is vergund, levert dit geen extra belemmeringen op voor agrarische bedrijven in de omgeving (het was namelijk al een geurgevoelig object volgens de vergunning en het gebruik). Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt aangevuld met een nadere aanduiding om het feitelijk gebruik juridisch-planologisch te regelen. Daarop aanvullend zal een minimale uitbreiding van de woning aan het perceel Drosteweg 27 mogelijk worden gemaakt. De inhoud van deze woning kan worden vergroot met maximaal 100 m^3.
Het aspect milieu vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming, namelijk Waarde Archeologie - 2. Binnen deze bestemming geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek voor gebieden met een oppervlakte tot 100 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm.

Met dit bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De woningen in het plangebied zijn al gerealiseerd. De vrijstellingsbepaling binnen de archeologische dubbelbestemming wordt daarbij niet overschreden, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De betreffende dubbelbestemming blijft met dit bestemmingsplan wel in stand.

Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.
Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Voor het plangebied is geen sprake van een verdachte locatie.

Met dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak van de bestaande woningen niet gewijzigd. De bestemming 'Wonen' zal aangevuld worden met een nadere aanduiding om het feitelijk gebruik juridisch-planologisch vast te leggen. Een bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan

niet nodig.

Verkeer
In de bestaande situatie worden de woningen in het plangebied beiden ontsloten via de Drosteweg. Het parkeren vindt daarbij plaats op eigen terrein. Dit zal in de nieuwe situatie niet wijzigen.
Het vastleggen van de bestaande situatie heeft geen extra verkeersbewegingen tot gevolg. Nader onderzoek naar dit aspect is dan ook niet nodig.

Water
Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan (zie bijlage 1 voor de resultaten van de Digitale watertoets). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het Waterschap heeft voor het voornemen dan ook een positief wateradvies gegeven (geen waterschapsbelang) en verder overleg hierover is niet nodig.

Geluid
Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.
Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Met dit bestemmingsplan wordt in juridische zin een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. De tweede woning in het plangebied is namelijk niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van 60 km/uur wegen. Dit zijn voor dit plangebied de Drosteweg en de Veenwaterweg.
Het plangebied heeft betrekking tot een kleine woning die al sinds 1974 op dit perceel aanwezig is. Met dit bestemmingsplan zal de situering van de woning niet veranderen. Ook worden er geen wijzigingen aan de gevels doorgevoerd. Op voorhand worden er geen belemmeringen verwacht in het kader van het wegverkeerslawaai. Voor de volledigheid wordt dit aspect voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noord Veluwe. De resultaten hiervan worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd.

Luchtkwaliteit
In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocaties (tot 1.500 woningen) komen hiervoor in aanmerking. Het vastleggen van de bestaande situatie heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Het plan voorziet een juridische regeling van de bestaande situatie. In feitelijke zin veranderen de hoeveelheid verkeersbewegingen niet.

Ecologie
De Wet Natuurbescherming kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming (Natura 2000 gebieden

en Natuurnetwerk Nederland) en soortenbescherming. Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de of de Habitat- of vogelrichtlijn. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt op circa 350 meter van het plangebied.
In het kader van soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van belang. Met dit bestemmingsplan worden echter geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden beoogd, waardoor nader onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk is.

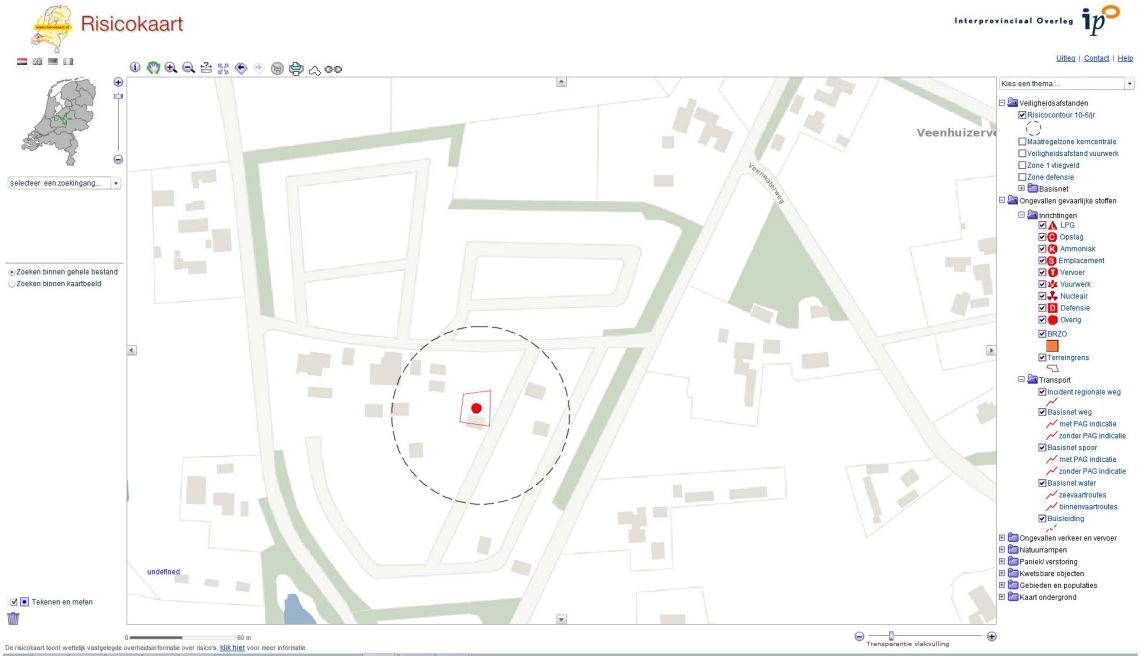
Externe veiligheid
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen
Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.
Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloed gebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Risicorelevante inrichtingen
Uit de risicokaart voor Nederland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied de volgende risicovolle inrichtingen aanwezig zijn:

Recreatieterrein De Eijkenhof (bovengrondse tank).



Figuur 3: Uitsnede risicokaart Nederland.

Het betreffende bedrijf heeft een risicocontour 10-6 per jaar van 50 meter. Deze contour ligt niet over het plangebied. De situatie in het plangebied verandert niet in de nieuwe situatie. Er worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Kabels en leidingen
In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben.

Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.
De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelregel en procedureregels.
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten het overgangsrecht en de titel.

4.2 Bestemmingsregels

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 3 Wonen
Drosteweg 27 en 27a is in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Wonen' conform de

systematiek aansluitend bij het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. De woning op nummer 27a wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning'. De omvang van deze woning mag niet toenemen. In de bestemming is ook een regeling opgenomen waarmee wordt aangegeven dat woningen in het plangebied aaneen gebouwd dienen te blijven.

Behalve het eigenlijke wonen is ook de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven toegestaan, met dien verstande dat maximaal 60 m^2 van de oppervlakte van de woning hiervoor mag worden gebruikt.

Conform het geldende bestemmingsplan geldt voor woning op nummer 27 de bestaande inhoud die vergroot mag worden met 100 m^3, tot een maximum van 660 m^3. Deze keuze houdt verband met het feit dat er te grote bouwmassa's kunnen ontstaan. Indien uit bouwdossiers blijkt dat in de afgelopen jaren reeds fors uitgebreid is, wordt de bestaande inhoud aangehouden. De inhoud van de woning op nummer 27a mag maximaal de bestaande inhoud bedragen en mag dus niet worden vergroot.

Binnen de bestemming zijn ook bijgebouwen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 80 m^2. De bijgebouwen mogen daarbij voorzien worden van een kap. De goothoogte van een bijgebouw mag een hoogte krijgen tot 3,5 meter. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 6 meter. Bijgebouwen bij woningen die zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' zijn niet toegestaan.

Op grond van het reguliere beleid kan het wonen gecombineerd worden met een aan huis verbonden bedrijfs- en/of beroepsactiviteit.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2
Deze gronden hebben een dubbelbestemming gekregen en zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van 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). Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen.

Voorbereidingsfase
Gezien de omvang en aard van de functieverandering heeft de gemeente er voor gekozen om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. Er wordt geen vooroverleg gevoerd over dit plan, omdat er geen rijks-, provinciale of waterschaps belangen in het geding zijn.

Ontwerpfase
Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen formele bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder krijgt de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

Vaststellingsfase
Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen wordt een gemeentelijk standpunt bepaald in de zienswijzennota. Het resultaat van de zienswijzennota wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij het kostenverhaal een rol speelt. Het opstellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is daarom niet nodig.
De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten. Daarnaast wordt er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Digitale Watertoets

datum 20-6-2017
dossiercode 20170620-10-15499

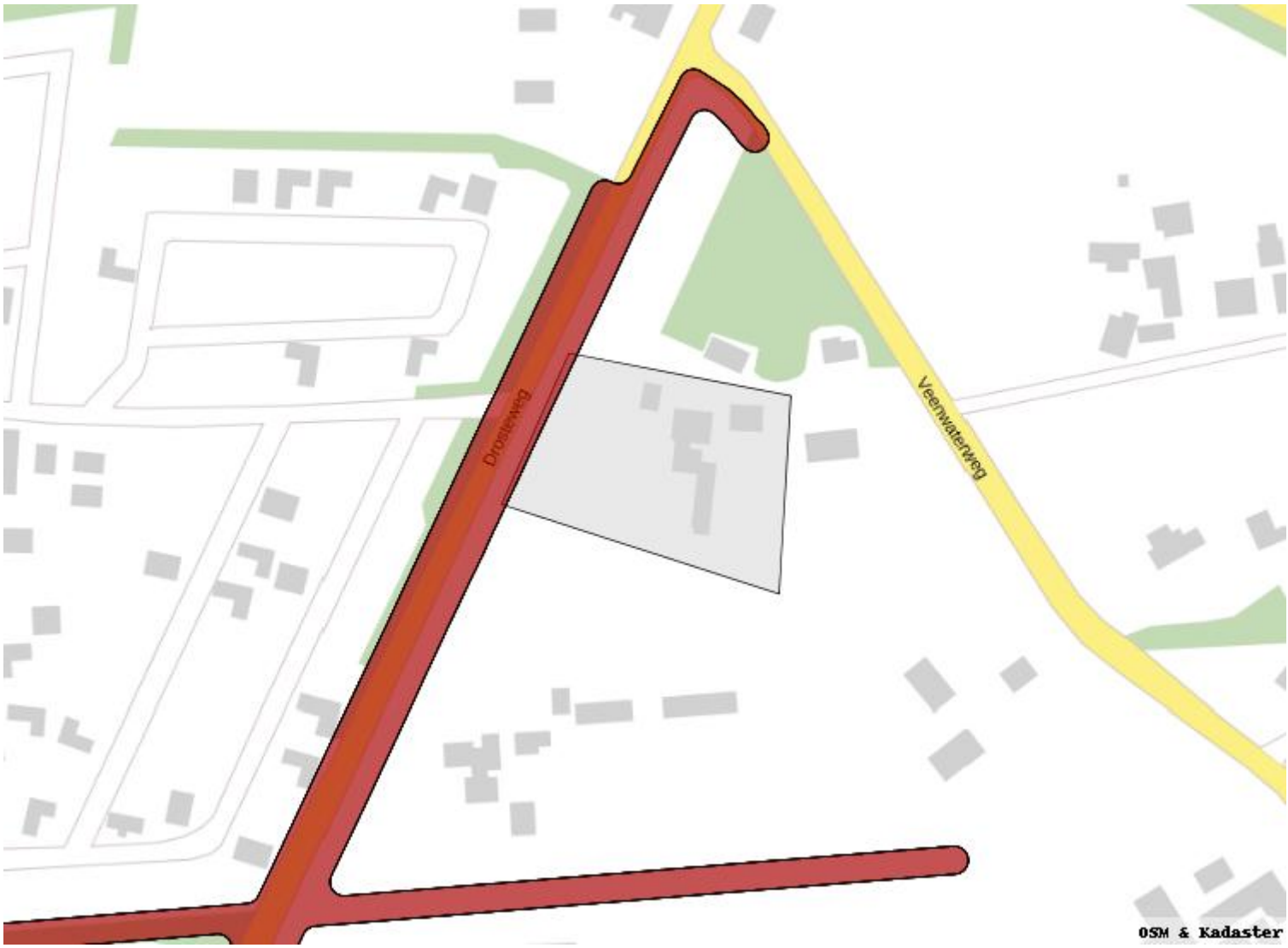
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

Algemeen

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.

Beoordeling

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.



{image_mapplangebied}

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze 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. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055-5272911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055-5272911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe.

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan

het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2014

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Drosteweg 27 en 27a met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGDrosteweg27-ON01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten 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 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:
   1. welk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b, en
   2. wordt uitgeoefend in een woning door (een) van de bewoner(s) van de woning;

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, wordt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke vaardigheid;
   3. de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is zodanig kleinschalig dat deze niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

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, stucadoorsbedrijven;
   6. internetwinkel.

1.6 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend door (een van) de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 achtergevel:
gevel aan de achterkant van een gebouw;

1.8 afschermende beplanting
opgaande beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bedrijven met een schaal en een type vegetatie die eigen zijn aan het gebied waarin zij is gelegen;

1.9 archeologisch deskundige:
de regionaal archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.10 archeologisch onderzoek:
diverse vormen van onderzoek naar archeologische waarden verricht door een erkende dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een opgravingsvergunning en werkend volgens de geldende kwaliteitsnorm voor de Nederlandse archeologie;

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 eigenaren van het betreffende huis;

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bestaand:
a. met betrekking tot bebouwing: bebouwing zoals die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
b. met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het inwerkingtreden van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:
een vrijstaand of aangebouwd niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw met minimaal één wand, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning;

1.17 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.22 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

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

1.24 erftoegangsweg:
een al dan niet verharde verbinding tussen een bouwvlak en een openbare weg die toegankelijk is voor bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen;

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

1.26 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.27 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;

1.28 kampeermiddel:
een tent, kampeerauto of caravan dan wel enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.29 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. De onderbouw wordt niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud van het gebouw waarvan de onderbouw deel uitmaakt;

1.30 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een voor mensen toegankelijk, overdekt bouwwerk zonder tot het bouwwerk zelf behorende wanden; overkappingen met één of meer tot het bouwwerk zelf behorende wanden worden beschouwd als een (bij)gebouw;

1.32 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.33 peil:
de afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk, dan wel het natuurlijk omliggende terrein indien het hoogteverschil tussen het natuurlijk omliggende terrein en de afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk meer dan 10 cm bedraagt.

1.34 prostitutie:
het (zich) beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.35 recreatief verblijf:
verblijf voor recreatie door personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.36 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 weg:
alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.38 woning:
één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden óf voor de huisvesting van maximaal vier personen.

1.39 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 bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de diepte van een onderbouw:
vanaf het peil tot afgewerkte keldervloeren;

2.3 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 plaatsing van gebouwen:
voor zover in de regels 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 maximaal 1,50 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. per bestemmingsvlak één woning;
b. een kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning';
c. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;

met de daarbij behorende:

d. gebouwen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor woningen geldt de regel dat het hoofdgebouw en de kleine woning aaneengebouwd dienen te worden.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. woningen zoals genoemd in lid 3.1 onder a en b mogen niet vrijstaand worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap;
c. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand;
d. de inhoud van de woning zoals genoemd in lid 3.1 onder a mag maximaal de bestaande inhoud bedragen vermeerderd met 100 m^3 tot een maximum van 660 m^3;
e. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m;
f. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
g. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de woning tot de weg niet kleiner worden.

3.2.3 Kleine woningen

Voor kleine woningen gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een kleine woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
b. de bestaande hoofdvorm van een kleine woning dient te worden gehandhaafd;
c. kleine woningen mogen niet worden voorzien van een onderbouw, dan wel de bestaande onderbouw onder de kleine woning die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig is;
d. bij vervangende nieuwbouw dient de kleine woning te worden gebouwd op de bestaande locatie.

3.2.4 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m^2;

b. indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen meer dan 80 m^2 bedraagt geldt ten aanzien van het meerdere dat vergroting van de bestaande bijgebouwen alsmede gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw niet zijn toegestaan;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
e. bijgebouwen zijn niet toegestaan bij kleine woningen.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. zwembaden zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande:
   1. het zwembad uitsluitend achter de achtergevel van de woning en het verlengde daarvan is toegestaan;
   2. de oppervlakte bedraagt maximaal 100 m^2;
   3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,3 m;
b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 20 m^2;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

3.3 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 5 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 en/of ruimtelijke overwegingen noodzakelijk is.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afstand tot de as van de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor een afstand tot de as van de weg van minimaal 10 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de woonsituatie.

3.4.2 Grotere oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 100 m^2 is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 0,5 ha;
b. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 125 m^2 is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1 ha;
c. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 150 m^2 is

toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1,5 ha;

d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de woonsituatie.

3.4.3 Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m^3 worden vergroot, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m^3;
b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de woonsituatie.

3.4.4 Vergroten van een onderbouw onder een woning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een woning buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de woonsituatie.

3.4.5 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m^2, waarbij per 3 m^2 aan gesloopte bebouwing 2 m^2 nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m^2 en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m^2 mag bedragen;
b. het slopen van bijgebouwen zoals is bedoeld onder a niet van toepassing is op gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen die reeds met een saneringsregeling vanaf 2006 tot stand zijn gebracht;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de woonsituatie.

3.4.6 Zwembad

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toestaan van een zwembad voor de achtergevel van de woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de woonsituatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. maximaal 60 m^2 van de vloeroppervlakte van de woning wordt hiervoor gebruikt, dan wel de bestaande vloeroppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf vindt niet plaats vanuit een bijgebouw bij de woning, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf;
c. het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
e. er mag geen horeca plaatsvinden;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
g. het beroep of bedrijf wordt door (een van) de bewoner(s) van de woning uitgeoefend;
h. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende 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.

3.5.2 Bed&Breakfast

Een bed&breakfast is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. bed&breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van de woning;
b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m^2;
c. het gebruik dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
d. maximaal één bed&breakfast-eenheid per woonperceel bestaande uit één of meerdere vertrekken ten behoeve van recreatief verblijf, is toegestaan;
e. bed&breakfast-kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren (de aanwezigheid van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
f. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd;
g. horeca is toegestaan uitsluitend in de vorm van ontbijt (geen lunch of diner);
h. het authentieke uiterlijk en/of de verschijningsvorm van de woning /bijgebouw dient te worden gehandhaafd;
i. de bed&breakfast-voorziening dient een ruimtelijke uitwerking of uitstraling te hebben die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie;
j. de erfinrichting en het erfgebruik dienen afgestemd blijven op de woonfunctie.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van inwoning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.2 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke vloeroppervlakte kan worden vergroot tot maximaal 100 m^2;
b. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.3 De uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m^2, mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

4.2 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 100 m^2;
d. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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.

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

4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 4.1 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 100 m^2,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.

4.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 4.5.1, 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.

4.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten

a. Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels gegeven regels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstanden zijn de bestaande maten dan wel afstanden eveneens toegestaan.

6.2 Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, tenzij in de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming(en) anders is bepaald, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van, al dan niet bedrijfsmatig, kleinschalig kamperen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 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, circulaires, publicaties, instanties en dergelijke. De wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels 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, circulaires, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen, indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen.

8.2 Antennemasten

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de ter plaatse geldende bestemming ten behoeve van nutsvoorzieningen, voor het oprichten van een antennemast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bouwhoogte van de mast bedraagt maximaal 50 m;
b. het oprichten van de mast dient vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar te zijn;
c. aangetoond dient te worden dat het oprichten van een mast uit het oogpunt van een goede telecommunicatie nood is.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeergelegenheid

9.1.1 Parkeernormen

In-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (gemeentelijke parkeernota 2016) worden nageleefd.

9.1.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 9.1.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

9.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1, indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (straal van circa 100 m) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

9.1.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

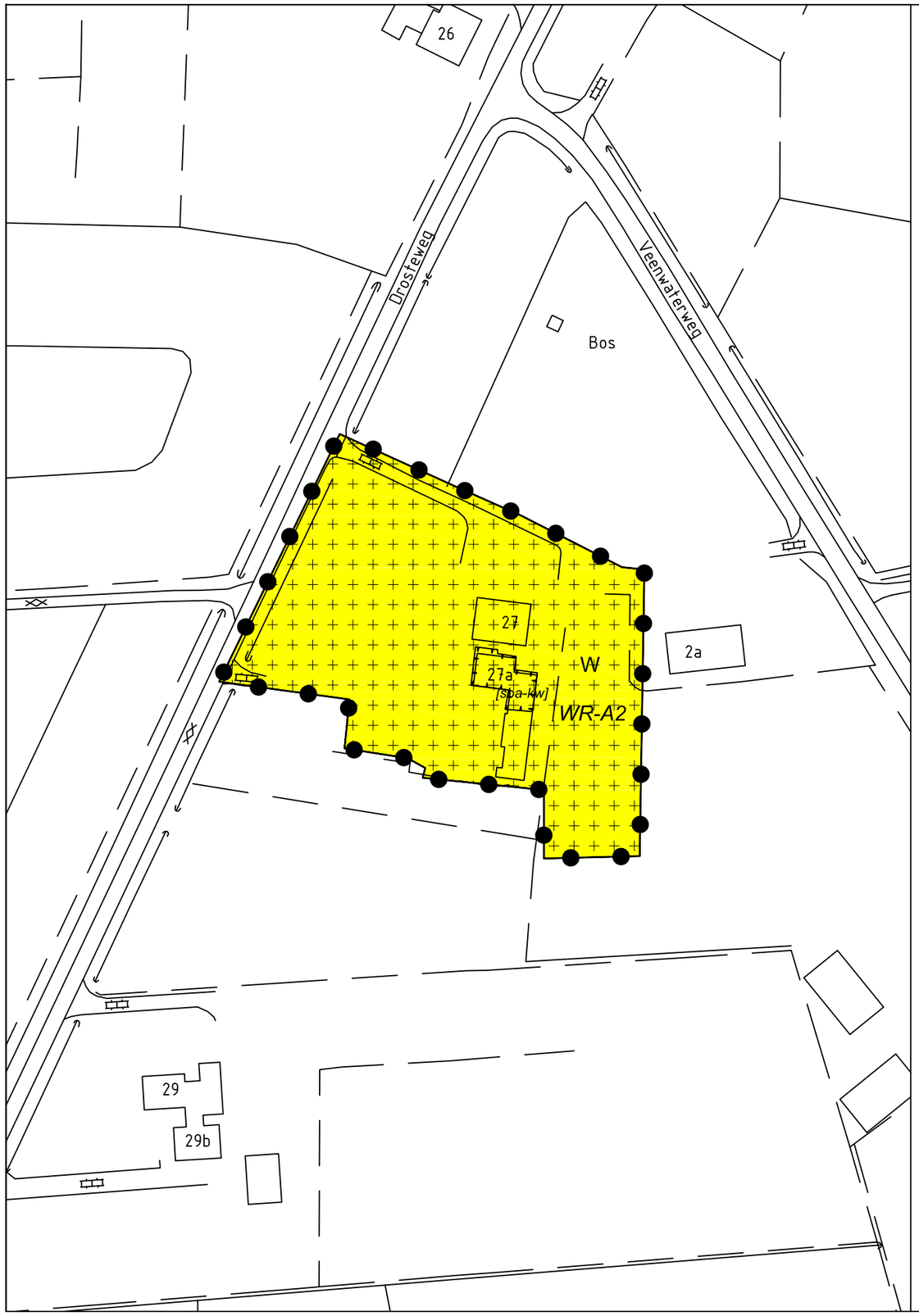
Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Drosteweg 27 en 27a van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van ….

Verbeelding



Plangebied

Drosteweg 27-27a

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Bouwaanduidingen

[sba-kw] — specifieke bouwaanduiding - kleine woning

Gemeente Putten

Drosteweg 27-27a

Bestemmingsplan

N

project	20150887_025		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	13-07-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	30-06-2017
idn	NL.IMRO.0273.BPBGDrosteweg2727a-ON01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl