

Gemeente Putten

Bestemmingsplan
Garderenseweg 158b (vastgesteld)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Garderenseweg 158b

Putten

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0273.BPBGGarderense158b-VA01

projectnummer:
20150887.032

opdrachtgever:

planstatus

datum:
01-12-2017

15-12-2017
14-06-2018

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Planologische juridisch kader	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling	11
3.1 Huidige situatie	11
3.2 Beschrijving ontwikkeling	12
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	13
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Bestemmingsregels	20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	22
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2 Economische uitvoerbaarheid	22
Bijlagen toelichting	23
Bijlage 1 Watertoets	24
Regels	25
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	26
Artikel 1 Begrippen	26
Artikel 2 Wijze van meten	30
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	31
Artikel 3 Wonen - 1	31
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	34
Hoofdstuk 3 Algemene regels	37
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 6 Algemene bouwregels	38
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	39
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 10 Algemene procedureregels	43
Artikel 11 Overige regels	44
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45

Artikel 12	Overgangsrecht	45
Artikel 13	Slotregel	46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied van de gemeente Putten. Met dit bestemmingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer om de bestemming 'Bedrijf' op het perceel Garderenseweg 158b te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daarbij wordt de bedrijfswoning omgezet tot reguliere woning en het blijft het aanwezige bedrijfsgebouw behouden.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming die voor het plangebied van toepassing is biedt namelijk geen mogelijkheden om de woonfunctie mogelijk te maken. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Garderenseweg 158b ligt ten zuidoosten van de kern Putten en maakt deel uit van het buurtschap Koudhoorn. Het perceel is bereikbaar via de Garderenseweg en wordt omgeven door woonpercelen en een recreatieterrein. Het gebied ligt in het Nationaal Landschap 'De Veluwe', waarbij op circa 70 m van het perceel een bosperceel is gelegen dat deel uitmaakt van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. In figuur 1.1. is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (globaal met rood omlijnd)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Garderenseweg 158b ligt in het bestemmingsplan 'Oostelijk Buitengebied' dat op 4 juli 2013 door de raad van de gemeente Putten is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming 'Bedrijf' van toepassing, met daarbij een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf'. Daarop aanvullend is het perceel geheel voorzien van een bouwvlak en is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-3' van toepassing. Op perceel is (zoals in de bestaande situatie het geval is) een bedrijfsgebouw van maximaal 270 m² toegestaan. Ook is op het perceel een bedrijfswoning aanwezig. Figuur 1.2 geeft een uitsnede weer van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie en hoe dit ruimtelijk wordt ingepast. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 uitleg gegeven over de planregels. De uitvoerbaarheid van het plan komt in hoofdstuk 6 aan bod, waarbij wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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.

De 3 stappen van de Ladder

In het Bro staan de drie stappen van de Ladder beschreven:

1. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Bezien moet worden in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan voorziet in een functiewijziging van bedrijf naar wonen, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. Gelet op de relatieve kleinschaligheid wordt deze ontwikkeling niet gezien als een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde. Ondanks dat de ladder niet van toepassing is sluit het voorgenomen programma wel aan op de actuele behoefte.

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.

Ten aanzien van het wonen is de koers gewijzigd van kwantiteit naar kwaliteit. Regio's dienen zelf te letten op de aansluiting bij de vraag en de provincie vraagt aandacht voor het terugdringen van de algehele plancapaciteit.

Daarop aanvullend valt het plangebied binnen de Groene ontwikkelingszone (GO). De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Het beleid met betrekking tot de GO is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones, waaronder landgrensoverschrijdende klimaatcorridors. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap.

Het plangebied is tevens gelegen nabij gronden met de status van Nationaal Landschap. Deze gronden geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. Het beleid is dan ook gericht op het behoud, herstel en versterking van de kernkwaliteiten in dit gebied waarbij de landschappelijke samenhang vergroot dient te worden.

Het plangebied zal echter, ruimtelijk gezien, niet worden gewijzigd. Dit bestemmingsplan voorziet enkel in een functiewijziging, waarbij de bestaande bebouwing in gebruik zal worden genomen voor de woonfunctie. Vanuit de Omgevingsvisie zijn er geen tegenstrijdige belangen waarmee in de beoogde ontwikkeling rekening moet worden gehouden.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland worden regels gesteld waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. In de toelichting op een bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld of aan gestelde regels wordt voldaan. Voor wat betreft nieuwe woonlocaties is in de Omgevingsverordening aangegeven dat deze slechts zijn toegestaan wanneer deze passend zijn in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP 3). In de paragraaf 2.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.3 *Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley*

De Regio Foodvalley, waar de gemeente Putten onderdeel van uitmaakt, heeft in 2016 het 'Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley' opgesteld. Doelstelling van dit beleid is om via hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrijkomende bebouwing de leefbaarheid in het landelijk gebied te verhogen.

Op basis van dit beleid dient bij functieverandering naar wonen in eerste instantie het hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen te worden onderzocht. De bebouwingskarakteristiek en de kwaliteit van vrijgekomen en vrijkomende bedrijfsgebouwen in de regio, is namelijk in veel gevallen zodanig dat hergebruik vanuit bouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is. Dit vanwege de lage- en kwalitatief slechte bebouwing van voormalige bedrijfsbebouwing. Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor het ombouwen naar woningen, is nieuwbouw van woningen mogelijk indien voldaan wordt aan de regelingen die daarvoor gelden.

De beoogde ontwikkeling ziet enkel toe op een functiewijziging waarbij de bestaande bedrijfswooning in gebruik wordt genomen als reguliere woning. Ook het bestaande bedrijfsgebouw blijft behouden. Dit hergebruik van vrijkomende bedrijfsbebouwing is in lijn met het functieveranderingsbeleid voor de regio Foodvalley en zijn er geen tegenstrijdige belangen waarmee in de beoogde ontwikkeling rekening moet worden gehouden.

2.3 **Gemeentelijk beleid**

2.3.1 *Structuurvisie Putten 2030*

In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat er tal van ruimtelijke ontwikkelingen spelen die vragen om een positiebepaling. Er is daarbij behoefte aan een actueel en samenhangend gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met de structuurvisie wordt voorkomen dat ruimtelijke afwegingen slechts de korte termijn en/of incidentele of individuele (sector)belangen dienen. Het plangebied is daarbij aangemerkt als onderdeel van het gebied 'Koudhoorn'. Dit gebied is omgeven door de bossen van het Veluwemassief, waarin diverse functie voorkomen in de vorm van wonen, agrarische- en niet-agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en recreatiebedrijven. Als ruimtelijke visie is aangegeven dat omschakeling van niet-agrarische bedrijven naar de functie wonen mogelijk is. De beoogde ontwikkeling sluit hier dan ook op aan.

2.3.2 *Woonvisie Putten*

De gemeenteraad heeft de woonvisie 'Thuis in Putten' in 2015 vastgesteld. De woonvisie is een lokale uitwerking van de 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014'. De gemeentelijke woonvisie is voor de periode 2015-2020 met een doorkijk naar 2025. In de woonvisie staan vier thema's centraal, namelijk: bestaande voorraad, woningbouwprogrammering, wonen-welzijnszorg en duurzaamheid. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het hergebruik van een bestaande bedrijfswooning ten behoeve van een reguliere burgerwoning.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een planologische toevoeging van één nieuwe woning. De bestaande bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen als reguliere burgerwoning. Dit hergebruik van een bestaande woning wordt gestimuleerd door de gemeente. Ook wordt in de visie de behoefte aan kleinschalige locaties voor zelfinitiatief benoemd. De beoogde ontwikkeling sluit hierop aan en is in overeenstemming met het gestelde in de gemeentelijke woonvisie.

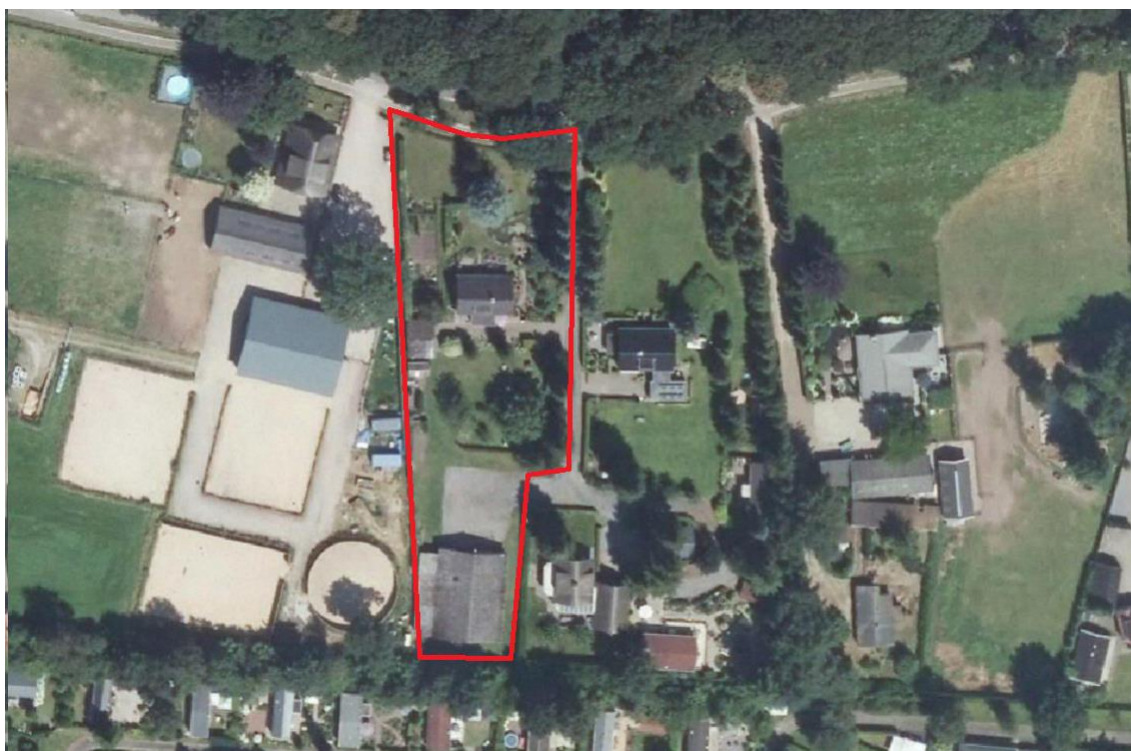
Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling

3.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de agrarische enclave Koudhoorn. Koudhoorn is één van de kenmerkende open agrarische enclaves op de westflank van de Veluwe. Hoewel de naam agrarische enclave anders doet vermoeden is de agrarische bedrijvigheid in het buurtschap tot een minimum beperkt. De enclave wordt gekenmerkt door ruim opgezette woonpercelen, open randen tussen de kern en het bos en cultuurhistorische structuren.

Voor het behoud van de uitstraling van Koudhoorn wordt ingezet op verbetering van de beleving van de bosranden en de beeldkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden afgewogen en passend zijn binnen de uitstraling van het buurtschap.

Op het perceel Garderenseweg 158b is een schildersbedrijf gevestigd, waarvan de bedrijfsvoering inmiddels is stopgezet. Aan de voorzijde op het perceel is een bedrijfswoning gesitueerd met een bijbehorende schuur van 270 m² die gelegen is achter op het perceel. Het perceel wordt ontsloten via de Garderenseweg. In figuur 3.1 is een luchtfoto opgenomen van deze situatie.



Figuur 3.1: luchtfoto huidige situatie

3.2 Beschrijving ontwikkeling

Het voornemen is om het bedrijfsperceel te wijzigen tot een woonperceel, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning en de aanwezige schuur in gebruik wordt genomen voor opslag van abc-goederen (auto's, boten en caravans). Met het voornemen gaan geen sloop en/of bouwwerkzaamheden gepaard maar wordt uitsluitend in een functiewijziging voorzien.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Het plan richt zich op de functieverandering van een niet-agrarisch bedrijf (schildersbedrijf) naar een woonfunctie. Om te toetsen of de functieverandering mogelijk is wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de uitkomsten van de verschillende uitgevoerde onderzoeken.

Milieuzonering

In de omgeving van de Garderenseweg 158b zijn een bedrijf, enkele recreatieterreinen en woningen gelegen. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het perceel Garderenseweg 158b tot een rustige woonomgeving worden gerekend.

Garderenseweg 164B

Voor de Garderenseweg 164b is uitgegaan van de planologische mogelijkheden die nog op het perceel liggen. Op het perceel in volgens het vigerende bestemmingsplan 'Oostelijk Buitengebied' een zonweringsmontagebedrijf mogelijk. Op dit moment worden er op het perceel geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, maar biedt het bestemmingsplan nog wel deze mogelijkheden. Er is voor dit perceel uitgegaan van een bedrijf van categorie 2. Uitgaande van een bedrijf van categorie 2 blijkt de afstand van 30 meter voldoende. De afstand tot de woning wordt ruimschoots gehaald. De invloed van het bedrijf aan de Garderenseweg 164b is zeer beperkt.

Garderenseweg 168

Aan de Garderenseweg 168 is een camping gelegen met de aanwezigheid van een bovengrondse propaan tank (vloeibaar gas, 3 m³). Hiervoor geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect geur.

De woning ligt op een afstand van circa 90 meter vanaf grens van de inrichting aan de Garderenseweg 168. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste afstanden en wordt een goed woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd. Het recreatiebedrijf aan de Garderenseweg 168 wordt door het aanhouden van deze richtafstand niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Het aspect milieu vorm geen belemmering voor het plan.

Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming. Op het perceel geldt Waarde - Archeologie 3. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek een oppervlakte tot 500 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm bij bouwwerken.

Het plan betreft het omzetten van bedrijfsperceel naar een woonperceel. Daarmee gaan geen bouwwerkzaamheden gepaard. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

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.

Het plan betreft een functiewijziging waarmee geen bouwwerkzaamheden gepaard gaan. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

Verkeer

De bestaande functie maakt een schildersbedrijf mogelijk, inclusief een bedrijfswoning. In de nieuwe situatie zal de bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning en zal gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting. Hierdoor is aan te nemen dat de verkeersbewegingen op de Garderenseweg beperkt zal afnemen waardoor het aantal verkeersbewegingen geen belemmering vormt.

Met betrekking tot het parkeren is het uitgangspunt dat dit geheel op eigen terrein zal plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op het terrein.

Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan een kleine invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het Waterschap heeft een positief wateradvies gegeven (beperkt waterschapsbelang) en verder overleg is niet nodig. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 1.

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 een functiewijziging beoogt waarbij de bestaande bedrijfswoning in de nieuwe situatie wordt omgezet in een reguliere woning. De situering van de woning zal daarbij niet wijzigen, waardoor aanvullend akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarden;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (<3% van de jaargemiddelde grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Dit plan beoogt een functiewijziging waarbij geen nieuwe woningen worden toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een regulier woning. De conclusie is dan ook dat het voornemen niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het voornemen zonder nader onderzoek doorgang vinden. De functieverandering wordt niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

Ecologie

De Wet Natuurbescherming kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming (Natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland) en soortenbescherming. Het plangebied is daarbij onderdeel van de agrarische enclave Koudhoorn. Deze agrarische enclave ligt in het Nationaal Landschap Veluwe en maakt deel uit van het NNN en het Natura 2000-gebied Veluwe.

Soortenbescherming

Het plan beoogt geen sloop- en bouwwerkzaamheden waardoor in het kader van soortenbescherming geen aanvullend onderzoek nodig is.

Gebiedsbescherming

Op basis van de ligging en aard van de beoogde ontwikkeling is de conclusie dat hiermee geen negatieve invloeden worden uitgeoefend op de specifieke natuurwaarden. Het in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebied Veluwe ligt op circa 70 meter afstand.

Gelders natuurnetwerk (GNN) / Groene Ontwikkelzone (GO)

Het plan ligt buiten de begrenzing van het GNN. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzing van het GNN mag worden aangenomen dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek worden niet nodig geacht. Het plan ligt wel geheel in de GO. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die mogelijk is indien de kernkwaliteiten niet worden aangetast. In de nieuwe situatie zal het plangebied ruimtelijk gezien niet worden gewijzigd. Het aspect ecologie vormt hierdoor geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar

onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

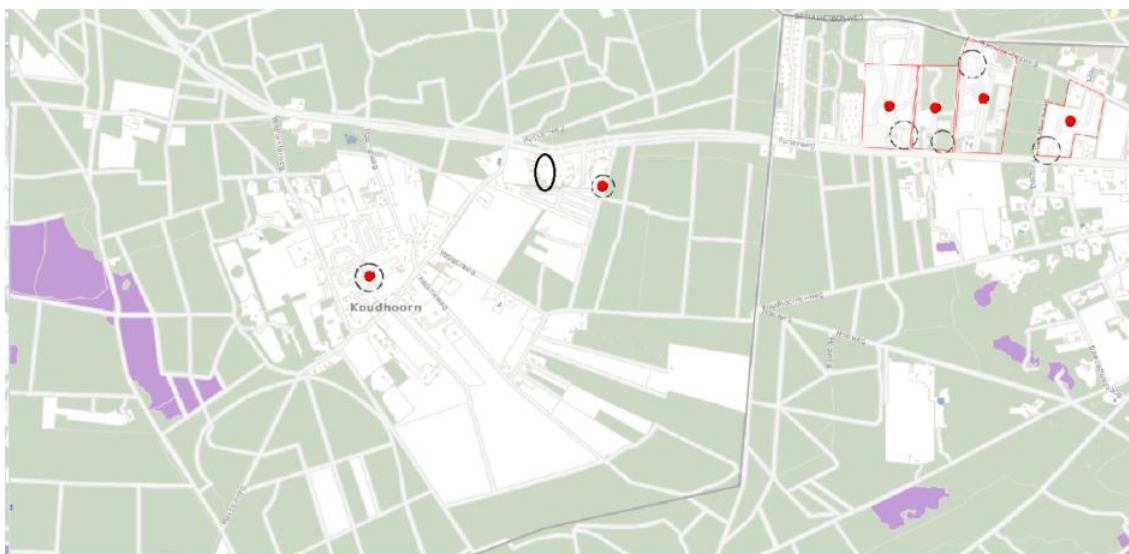
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

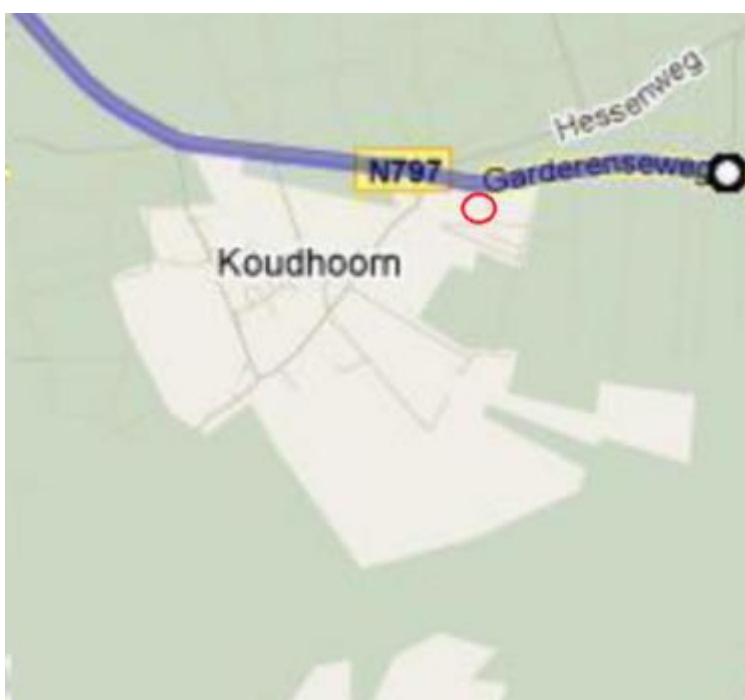
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud van de buisleidingen.

Risicobronnen

In de nabijheid van het plangebied zijn twee relevante risicobronnen aanwezig (zie figuren 4.1 en 4.2). Op een afstand van circa 90 meter is aan de Garderenseweg 168 een camping gelegen met de aanwezigheid van een bovengrondse propaan tank (vloeibaar gas, 3 m^3). Hiervoor geldt een risicoafstand van 40 meter waaraan wordt voldaan. Daarop aanvullend vind er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Garderenseweg (N797). Dit heeft betrekking op het gedeelte vanaf het kruispunt Calcariaweg-Bosrand tot aan de gemeentegrens Barneveld. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico van de Garderenseweg, op een afstand van ongeveer 50 meter.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (plangebied globaal met zwart omljnd)



Figuur 4.2: Uitsnede overzichtskaart route gevaarlijke stoffen (gemeente Putten)

Provinciale weg N797 (Garderenseweg)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico van de provinciale weg (N797), op een afstand van ongeveer 50 meter. De N797 heeft geen PR-contour die belemmerend is. Hiermee vormt de N797 geen directe belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling van de woning is gelegen binnen het invloedsgebied van de N797. Op basis van de rapportage van Tebodin, dd. 20-12-2012, wordt een groepsrisico berekend dat kleiner als 0,1 maal de oriëntatiewaarde is. Een groepsrisicoberekening is niet noodzakelijk aangezien het een omzetting betreft van een

bedrijfswooning naar een reguliere woning en er geen toename van het aantal personen is. Volgens de beleidsvisie externe veiligheid dient het groepsrisico volledig verantwoord te worden volgens verantwoordingsniveau 2 (een lichtere vorm), waarbij kan worden gerefereerd aan de Tebodin rapportage. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico dient de VNOG (Veiligheidsregio) geconsulteerd te worden inzake een advies t.a.v. rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Conclusie en Advies

De locatie van de woning ligt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Omdat de feitelijk situatie ter plaatse niet wijzigt, er is geen grote toenames van het aantal personen of een verplaatsing zeer nabij een risicobron, wordt het voorliggende plan als kansrijk beschouwd. In overleg met de VNOG moet worden beoordeeld of de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit ter plaatse goed is. Daarnaast wijzigt de zelfredzaamheid niet ten opzichte van de bestaande situatie, er is sprake van een (bedrijfs)wooning en er blijft sprake van een woning.

Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 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 gezien 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.

5.2 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 - 1

Deze bestemming is van toepassing op de woning in het plangebied met een inhoud van maximaal 660m³. Deze bestemming staat wonen (inclusief aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven) toe. Er gelden diverse bouwregels ten aanzien van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), paardenbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bouwvlak valt samen met de bestemmingsgrens.

De bestaande schuur op het perceel is aangeduid met de functieaanduiding 'opslag'. In de schuur mag opslag plaatsvinden van abc-goederen (auto's, boten, caravans). De oppervlakte mag niet worden vergroot en mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen.

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

Er mag van een aantal bouwregels worden afgeweken middels een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning, het vergroten van onderbouwen, het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

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. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 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.

Vorbereidingsfase

Gezien de omvang en aard van de functieverandering heeft de gemeente er voor gekozen om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. In het kader van vooroverleg is het plan reeds besproken met het waterschap Vallei en Veluwe. Gelet op het feit dat het plan past binnen de kaders van het provinciaal beleid is het plan ter beoordeling niet afzonderlijk toegezonden aan de provincie.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 januari 2018 tot 15 februari 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.

Vaststellingsfase

Op 14 juni 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en bestaat er de mogelijkheid voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 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 Watertoets

datum 28-11-2017
dossiercode 20171128-10-16524

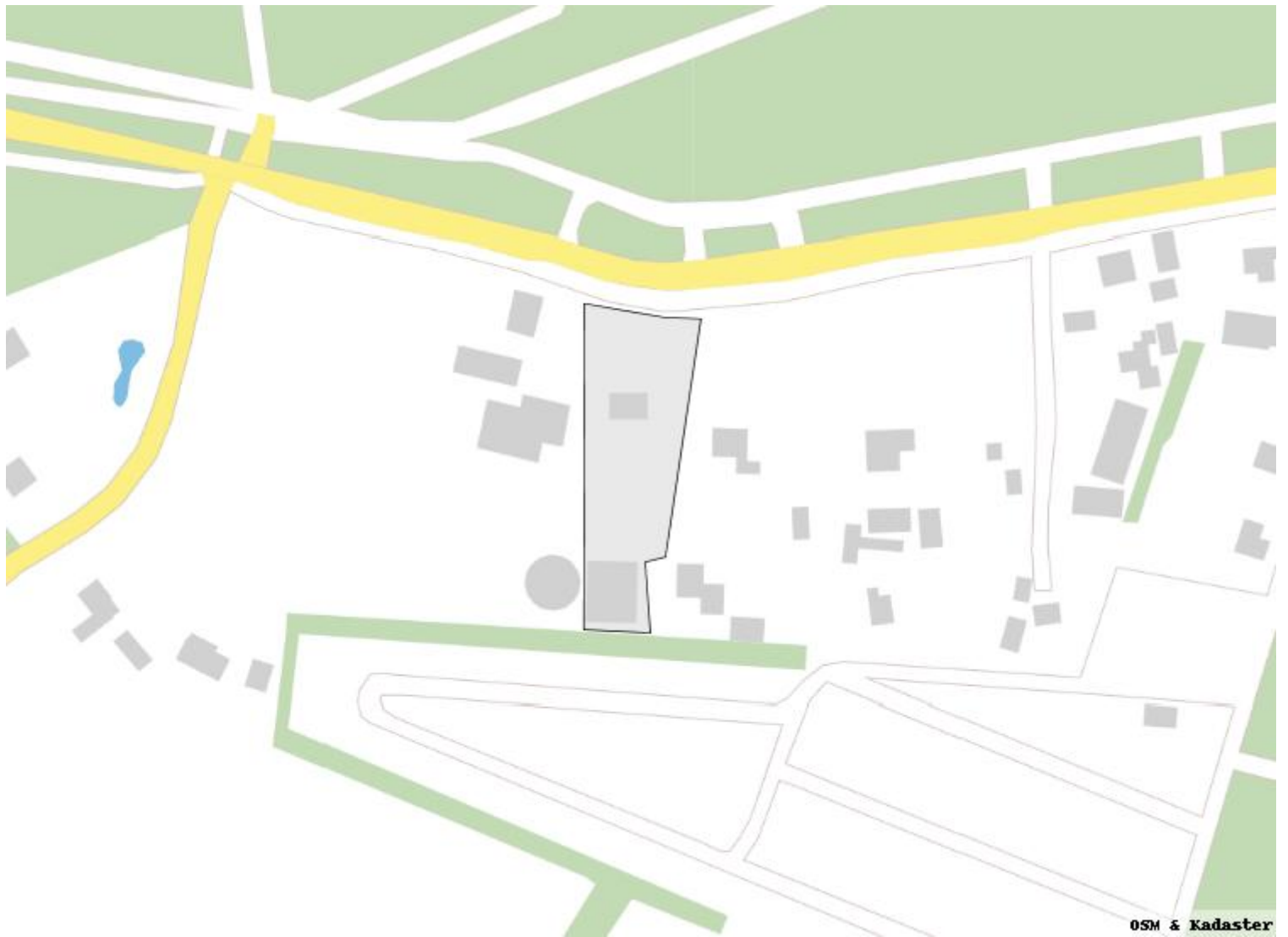
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

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 gezien, 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 worden 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 2017

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Garderenseweg 158b met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBG Garderense158b-VA01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan- en uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 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 ondergeschikt 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.

1.8 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;

1.9 abc-goederen:

auto's, boten, caravans en daarmee direct samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.10 achtergevelrooilijn:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 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;

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 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;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een 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:

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;

1.23 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;

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 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;

1.27 intensief gebruik:

een vorm van gebruik waarbij dagelijks aan- en afvoer van goederen plaatsvindt;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 prostitutie:

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

1.33 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.

1.34 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;

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 scheidingsmuren, 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 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 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, conform het gestelde in lid 7.2;
 - c. opslag van abc-goederen: ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - d. paardenbakken;
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak niet meer dan 1 bedragen;
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- c. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- d. de afstand tot de as van de weg mag niet minder dan 20 m bedragen, dan wel de bestaande afstand;
- e. een hoofdgebouw binnen de buitenwerkse muurvlakken mag worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3,0 m;
- f. de goothoogte mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- g. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,0 m bedragen;
- h. de inhoud mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met maximaal 100 m³ tot een maximum van 660 m³ per woning.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² per woning bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' de oppervlakte van de schuur mag niet meer dan 270 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,0 m bedragen;
- d. een bijbehorend bouwwerk mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3,0 m;

3.2.3 Paardenbakken

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

- a. paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. het aantal paardenbakken mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;

- c. de afstand tot omliggende woningen mag niet minder dan 30 m bedragen (gemeten tot c.q. vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woningen);
- d. de afstand tot bebouwing op eigen terrein mag niet meer dan 10 m bedragen (gemeten tot c.q. vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het hoofdgebouw);
- e. een paardenbak wordt opgericht achter (het verlengde van) de achtergevel van de (bedrijfs)woning;
- f. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- g. door de aanleg van de paardenbak dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, 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.

3.2.4 *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 paardenbakomheiningen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- c. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- e. 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;
- f. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 20 m² per woning.

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 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.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder d voor het vergroten van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10 % van de bestaande oppervlakte;

- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder h voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. vergroting van de woning is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bebouwing door sloop op basis van onderstaande tabel:

Vergroting woninginhoud	Benodigde sloopmeters
1 m ³	1,5 m ²

2. planologisch verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
 3. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Putten, dan wel binnen het plangebied zoals vastgelegd in het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016;
 4. het aantal woningen mag niet toenemen;
 5. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
 6. voorzien dient te worden in een goede landschappelijke inpassing.
- c. het bepaalde in lid 3.2.2 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;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het vervangen van bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
1. maximaal 50% van de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden vervangen, voor zover deze meer bedraagt dan 150 m²;
 2. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer dan 150 m² mag bedragen;
 3. uitbreiding boven de 80 m² aan bijbehorende bouwwerken alleen mogelijk is indien voor 1 m² uitbreiding op een ander bouwperceel 2 m² gesloopt wordt en herbouw hiervan maximaal 200 m² bedraagt;
 4. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na vervanging niet meer bedraagt dan 300 m²;
- e. het bepaalde in lid 3.2.3 onder a voor het toestaan van een paardenbak buiten het bouwvlak, mits de paardenbak direct grenst aan het bouwvlak, de ecologische haalbaarheid is aangetoond en met inachtneming van lid 3.2.3 en lid 3.2.4 onder b en c;
- f. het bepaalde in lid 3.2.4 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;
- g. het bepaalde in lid 3.2.4 onder d voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 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.

4.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één van onderstaande voorwaarden:

- 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.

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 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.

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 binnen 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-dubbelregel

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

6.1.1 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.

6.1.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 6.1.1 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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 intensief gebruiken van gronden en bouwwerken voor de opslag van abc goederen ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- d. 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.

7.2 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 woning 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 - 1 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 (bedrijfs)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 uitstillingsruimte of reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 3. opslag is toegestaan, mits in pandig 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.

7.3 Afwijkingsbevoegdheid

7.3.1 Aan huis verbonden bedrijven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 7.2 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 8 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan - tenzij op grond van de planregels in hoofdstuk 2 terzake reeds een omgevingsvergunning kan worden verleend- worden afgeweken van:

- a. de ligging van bestemmingsgrenzen zoals deze in het terrein aan de hand van de verbeelding ten opzichte van terreinkenmerken wordt bepaald, tot een afwijking van niet meer dan 10% ten einde deze bij definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- b. de planregels voor:
 1. het bouwen van antennes, waarvan de hoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
 2. het bouwen van een sirenemast waarvan de hoogte niet meer dan 18 m mag bedragen, indien dit voor de verwerking van een adequaat waarschuwingssysteem noodzakelijk is;
 3. de bouw van een antennemast ten behoeve van mobiele telefonie, waarvan de hoogte niet meer dan 30 m mag bedragen;
- c. de planregels voor bouwwerken van openbaar nut tot een inhoud van niet meer dan 250 m³ en een hoogte van niet meer dan 8,0 m;
- d. de planregels voor niet voor wonen bestemde gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer alsmede voor natuur- en landschapseducatie waarvan de oppervlakte niet meer dan 100 m² mag bedragen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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, 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.

9.2 Wijziging begrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor het wijzigen van de grenzen van het bouwvlak voor wonen.

Artikel 10 **Algemene procedureregels****10.1** **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 11 Overige regels

11.1 Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de nota parkeernormen Putten, 28 oktober 2016, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de nota parkeernormen Putten, 28 oktober 2016, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 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.

12.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.4 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.

12.5 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.6 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.7 Verboden gebruik

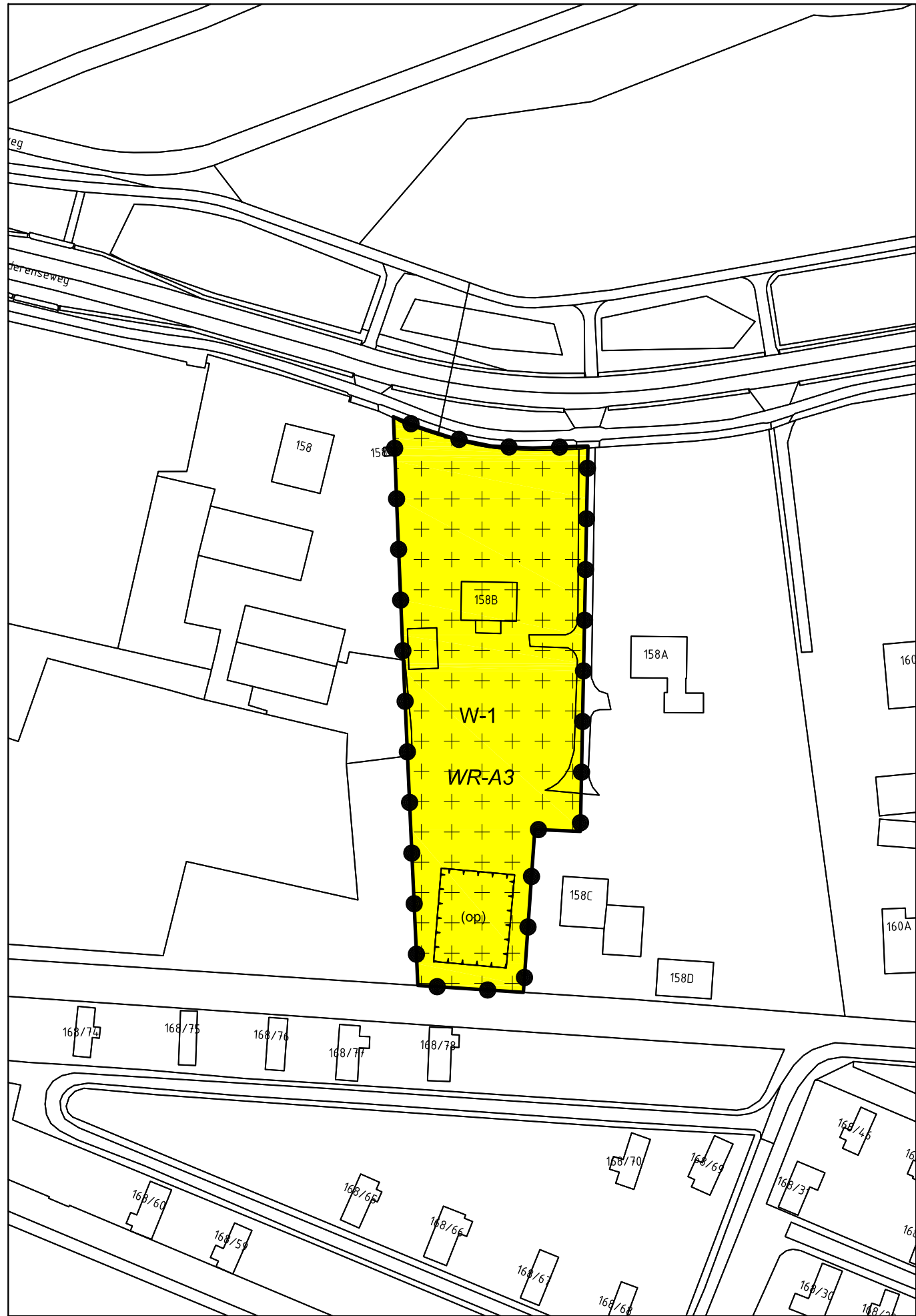
Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Garderenseweg 158b van de gemeente Putten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Putten van 14 juni 2018.



Plangebied

 Garderenseweg 158b

Enkelbestemmingen

 W-1 Wonen - 1

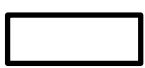
Dubbelbestemmingen

 WR-A3+ Waarde - Archeologie 3


Functieaanduidingen

 (op) opslag

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gemeente Putten
 Garderenseweg 158b
 Bestemmingsplan



project	20150887.02		
formaat	A3	vastgesteld	14-06-2018
schaal	1:1000	ontwerp	15-12-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	01-12-2017
idn	NL.IMRO.0273.BPBGGarderense158b-VA01		



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

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