RUIMTE
REGIE
RESULTAAT

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Putten

Handelsweg 2 En Husselsesteeg 26

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.BPBGHandelsweg2-ON01

projectnummer:

20150887.017

projectleider:

planstatus

datum:	status:
13-04-2017	concept
	voorontwerp
16-06-2017	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.

Handelsweg 2 en Husselsesteeg 26

Putten

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.BPBGHandelsweg2-ON01

projectnummer:

20150887.017

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
13-04-2017	concept
16-06-2017	ontwerp
	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging 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**	**15**
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige situatie	15
3.3	Milieu- en omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 4	**Juridische plantoelichting**	**23**
4.1	Algemeen	23
4.2	Bestemmingsregels	23
Hoofdstuk 5	**Uitvoerbaarheid**	**25**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.2	Economische uitvoerbaarheid	25
Bijlagen bij de toelichting		27
Bijlage 1	**Watertoets Handelsweg 2**	**29**
Bijlage 2	**Watertoets Husselsesteeg 26**	**33**
Regels		37
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**39**
Artikel 1	Begrippen	39
Artikel 2	Wijze van meten	43
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**45**
Artikel 3	Bos	45

Artikel 4	Tuin	46
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	47
Artikel 6	Wonen	48
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 2	50
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**53**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 9	Algemene bouwregels	54
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	55
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	58
Artikel 13	Algemene procedureregels	59
Artikel 14	Overige regels	60
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**61**
Artikel 15	Overgangsrecht	61
Artikel 16	Slotregel	62

Verbeelding 63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van de gronden van het perceel Handelsweg 2 heeft een verzoek ingediend om de in 2011 vastgelegde indeling van het voormalige terrein van de autosloperij opnieuw in te richten. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Husselsesteeg mogen op een deel van de gronden van de voormalige autosloperij in totaal vier woningen worden gerealiseerd. Omdat deze woningen uitsluitend via de Handelsweg over het industrieterrein Keizerswoert bereikbaar zouden worden en bovendien nabij het industrieterrein zouden komen te liggen, is verzocht de locatie van de woningen en de ontsluiting van deze woningen te wijzigen.

In aansluiting op het bovenstaande verzoek heeft ook de eigenaar van het aangrenzende ten zuiden gelegen perceel, Husselsesteeg 26, een verzoek ingediend om de begrenzing van de huidige woonbestemming aan te passen aan de feitelijke situatie.

Omdat de beide voorstellen niet passen binnen de regels van de geldende bestemmingsplannen maar wel sprake is van ruimtelijke winst die met bovenstaande voorstellen geboekt kan worden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

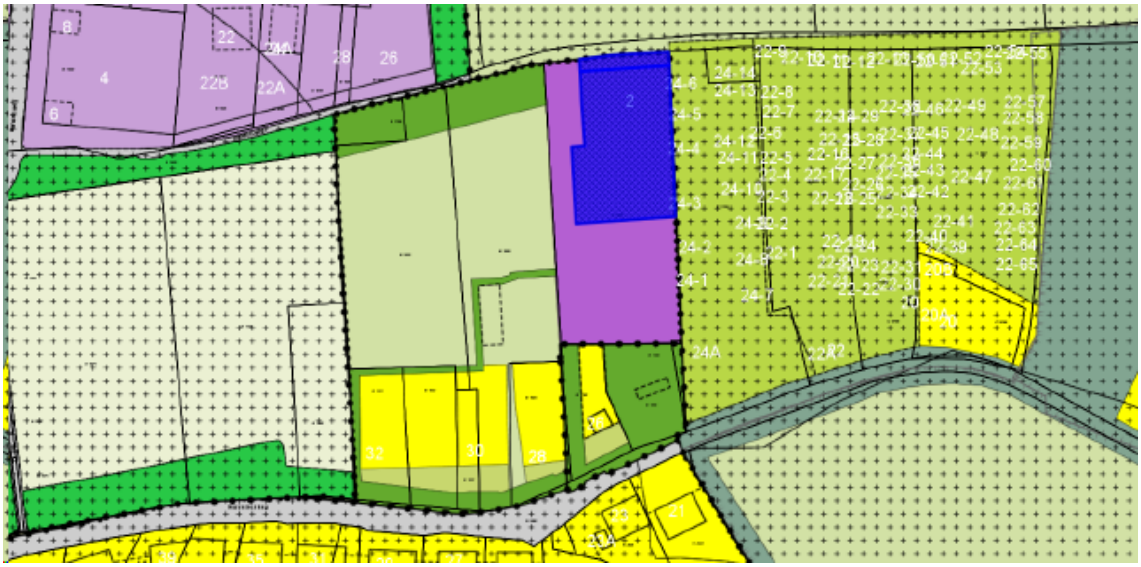
Het plangebied bestaat uit de percelen Handelsweg 2 en Husselsesteeg 26. De voorzijde, het woonperceel Husselsesteeg 26, maakt aan de voorzijde deel uit van het bebouwingslint langs de Husselsesteeg.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het bungalowpark 't Goorzicht. Ten westen en noorden liggen enkele agrarische weiden met houtsingels en aan de noordwestzijde ligt het industrieterrein Keizerswoert. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Husselsesteeg en enkele hier aangrenzende woonpercelen.

Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Planologische juridisch kader

Voor het perceel Handelsweg 2 is het bestemmingsplan Husselsesteeg van 30 juni 2011 van toepassing. In dit bestemmingsplan is aan het perceel een drietal voorlopige bedrijfsbestemmingen gegeven die per 1 juni 2016 zijn overgegaan in de bestemmingen “Wonen”, “Tuin” en “Bos”.
Door het opnemen van de voorlopige bestemming is het voor de eigenaar mogelijk gemaakt zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk voor te zetten totdat de nieuwe locatie aan de Nijkerkerstraat gereed zou zijn.
De woonbestemming maakt het mogelijk om vier woningen en één ontsluitingsmogelijkheid ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf - Voorlopige bestemming II” te realiseren. Binnen deze bestemming is het de bedoeling dat de woningen als 'boerenerf' worden gerealiseerd, waarbij de bebouwing geclusterd wordt en er een ontsluiting wordt gerealiseerd op de Handelsweg. De woningen mogen dan ook niet verder dan 10 meter uit elkaar worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Tuin' mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers.
De bosbestemming is bedoeld voor de aanleg van groenstructuren, waterhuishoudkundige voorzieningen en in- en uitritten. Het realiseren van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan.
In figuur 1.2 is een uitsnede opgenomen van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan Husselsesteeg (blauw gearceerd huidige vlak bestemd tot woonfunctie) en -bestemmingsplan Veegplan stedelijk gebied

Voor het perceel Husselsesteeg 26 is het bestemmingsplan “Veegplan stedelijk gebied” van 4 september 2014 van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen “Wonen”, ”Tuin” en ”Bos” gekregen. Binnen de bestemming "Bos" is de locatie van het bestaande bijgebouw vastgelegd met een aanduiding 'bijgebouw' en mag deze worden gebruikt als bijgebouw voor de woning aan de Husselsesteeg 26.

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. Ook wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 uitleg gegeven over de planregels. De uitvoerbaarheid van het plan komt in hoofdstuk 5 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. De beoogde vier woningen zijn al mogelijk in het geldende bestemmingsplan. Dit plan voorziet enkel in een andere situering en inrichting van het terrein, waarbij dus het aantal woningen per saldo gelijk blijft. Bovendien is met het aantal van vier woningen rekening gehouden in het lokale woningbouwprogramma wat gebaseerd is op regionale afspraken. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom 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.
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.

Allereerst wordt in het lokale woningbouwprogramma, dat gebaseerd is op regionale afspraken, rekening gehouden met de bouw van vier woningen aan de Husselsesteeg. Hiermee wordt derhalve voldaan aan het uitgangspunt om aan te sluiten op de (regionale) behoefte. Ten tweede wordt met de voorgestelde herindeling van het plangebied een goede ruimtelijke ordening nagestreefd. Deze is met name te zien in het aanhouden van een grotere afstand van de woningen tot het industrieterrein Keizerswoert, verbeterde ontsluiting en een goede landschappelijke inpassing.

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 dit bestemmingsplan zijn geen van de genoemde aspecten van belang.
Dit bestemming voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de herschikking van het plangebied. De daarbij behorende ontwikkelingen zijn dermate klein van aard dat ook hiervoor geen relevante aspecten worden benoemd in de provinciale verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Putten

De gemeenteraad heeft de woonvisie “Thuis in Putten” op 30 april 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.
Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwe woningen. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan al voorzien van de functie wonen met daarin de mogelijkheid om vier woningen te realiseren. Dit plan voorziet enkel in een andere herschikking en inrichting van het terrein, waarbij het aantal woningen per saldo gelijk zal blijven. Aangezien in het woningbouwprogramma rekening is gehouden met de realisatie van vier woningen sluit de voorgenomen herinrichting van het perceel aan op de woonvisie.

2.3.2 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Husselsesteeg

Voorafgaand aan het bestemmingsplan "Husselsesteeg" is in 2011 de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Husselsesteeg opgesteld. Voor het perceel Handelsweg 2 wordt in de visie ingezet op sanering van de autosloperij. Dit heeft ook zijn vertaling gekregen door middel van het bestemmingsplan Husselsesteeg. In de visie zijn voor het gebied tussen de Husselsesteeg en de Handelsweg een tweetal modellen opgesteld: het erven model en het lint-cluster model.

In 2011 is destijds gekozen voor het erven model en dit is dan ook door vertaald in het bestemmingsplan Husselsesteeg. De nu voorgestelde inrichting sluit aan bij de uitgangspunten van het lint-cluster model. Dit model gaat uit van een tweedelijns bebouwing achter het perceel Husselsesteeg 26 waarbij ontsluiting plaatsvindt op de Husselsesteeg. Hierbij wordt ingezet op het beschut ontwikkelen van de woningen achter het lint. Bovendien biedt deze variant de mogelijkheid om de kavel ten westen van het plangebied en ten noorden van het plangebied (ten oosten van Keizerswoert) aan elkaar te koppelen. Dit laatst hoeft overigens geen verbetering te betekenen voor de landschappelijke kwaliteit, er kan ook gekozen worden voor een duidelijk afronding van de kamers.
De voorgestelde inrichting sluit aan op de uitgangspunten van het lint-clustermodel zoals beschreven in de ontwikkelingsvisie Husselsesteeg.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Huidige situatie

Het karakter van het gebied wordt gevormd door het sterke contrast tussen openheid van het agrarische land en de beslotenheid van het boslandschap. Eén van de belangrijkste kwaliteiten van de Husselsesteeg is dan ook de afwisseling van een donkere bosweg met op een aantal plekken doorzichten naar de achtergelegen open weides.

Zoals reeds beschreven maakt het voorste deel van het plangebied deel uit van het bebouwingslint langs de Husselsesteeg. Op dit voorste deel bevindt zich een reguliere burgerwoning met bijhorende bijgebouwen en erf en tuinen. Tussen de woning en de Husselsesteeg ligt een karakteristieke houtwal die kenmerkend is voor de Husselsesteeg.

Het perceel Handelsweg 2 was tot voor kort in gebruik als autosloperij. Op het perceel was veel verharding aanwezig waar opslag van materiaal en goederen plaatsvond. Op het perceel is in de huidige situatie weinig beplanting aanwezig. In het uiterste noordoostelijke deel van het perceel staat een bedrijfsloods met een oppervlakte van circa 700 m^2. De eigenaar is reeds begonnen met het saneren van het bedrijf.

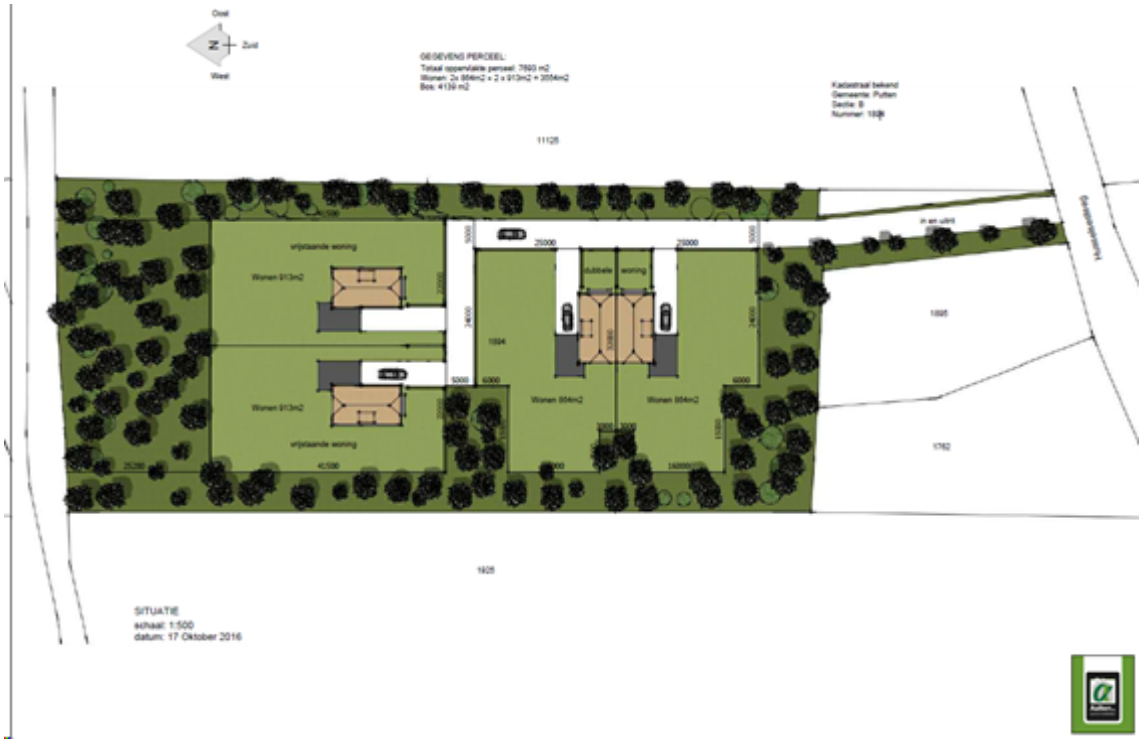
3.2 Toekomstige situatie

De beoogde inrichting van het perceel Handelsweg 2 streeft naar een goede ruimtelijke inpassing van de vier nog te realiseren woningen. Belangrijke afwijkingen ten opzichte van de reeds bestemde situatie zijn dat de woningen richting het zuiden worden verplaatst, de ontsluiting verschuift van de Handelsweg naar de Husselsesteeg en de woningtypen verschillen, in die zin dat één twee-onder-één kap, wordt opgesplitst in twee vrijstaande woningen.
Belangrijke overeenkomsten zijn dat het aantal woningen van vier gelijk blijft, de oppervlakte van de woon- en tuinbestemming niet wordt vergroot en er ingezet wordt op een binnen het landschap passende vormgeving van de woningen.

Situering
Met de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de omgeving op een tweetal manieren. Enerzijds is met deze opzet een grotere afstand gecreëerd van de woningen tot het bedrijventerrein Keizerswoert. Dit is niet alleen voor de toekomstige bewoners prettig maar zorgt er ook voor dat er minder snel sprake is van een belemmerende situatie voor de bedrijven op Keizerswoert. Ook wordt er voldoende rekening gehouden met de nabij gelegen bestaande woningen aan de en het naastgelegen recreatieterrein Goorzicht. Door middel van een ruime bosstrook wordt de nieuwbouw ingepast.

De situering van de vier woningen vindt plaats achter het perceel Husselsesteeg. De afstand van de eerste woningen tot de Husselsesteeg bedraagt circa 70 meter waardoor deze niet zichtbaar wordt vanaf de Husselsesteeg. De woningen worden zoveel als mogelijk geclusterd gerealiseerd. De oriëntatie van de woningen is gericht naar buiten toe (bos en weidegronden).

De oppervlakte van de vier woonpercelen bedraagt net als in de huidige situatie 3.380 m^2.



Figuur 3.1: Inrichting plangebied Handelsweg 2 (Bron: Situatie Pieper 171016, Aannemersbedrijf Aalten B.V.)

Vormgeving
Voor de omvang van de woningen wordt vastgehouden aan de goot- en bouwhoogte zoals deze ook in het huidige bestemmingsplan Husselsesteeg zijn vastgelegd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m. Voor de inhoud van de woningen wordt aangesloten bij de standaardmaat (660m^3) uit het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. Ook qua bijgebouwen wordt hierbij aangesloten en bedraagt de toegestane oppervlakte 80 m2.

Voor wat betreft in uitstraling van de woningen wordt afgeweken van het erf-concept uit het bestemmingsplan Husselsesteeg. Een dergelijk opzet heeft achter de lintbebouwing van de Husselsesteeg geen meerwaarde en is hier vanwege de ruimte en de te behouden ruimtelijke uitstraling ook niet inpasbaar. Qua uitstraling van de woningen dienen zij passend te zijn in de omgeving door goed te kijken naar de detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling. Gedacht kan worden aan het gebruik van natuurlijke materialen zoals riet en hout maar ook het streven naar maximaal 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. Hierdoor blijft de bebouwing ondergeschikt in het gebied. Voorkomen moet worden dat de te realiseren woningen qua ontwerp een te stedelijke uitstraling krijgen en hiermee verstorend zijn voor het aanwezige historisch waardevolle kampenlandschap.

Ontsluiting
Het belangrijkste verschil met de opzet in het geldende bestemmingsplan is de ontsluiting van de woonpercelen op de Husselsesteeg. Het geldende bestemmingsplan gaat uit van een ontsluiting via de Handelsweg. Door de initiatiefnemer is aangegeven de mogelijkheid te hebben om een strook grond aan te kopen waardoor een ontsluiting op de Husselsesteeg mogelijk wordt. Wanneer de ontsluiting via de Handelsweg zal blijven lopen betekent dit dat de woonpercelen alleen via het bedrijventerrein Keizerswoert bereikbaar zijn en het hiervoor noodzakelijk is dat de Handelsweg begaanbaar blijft voor

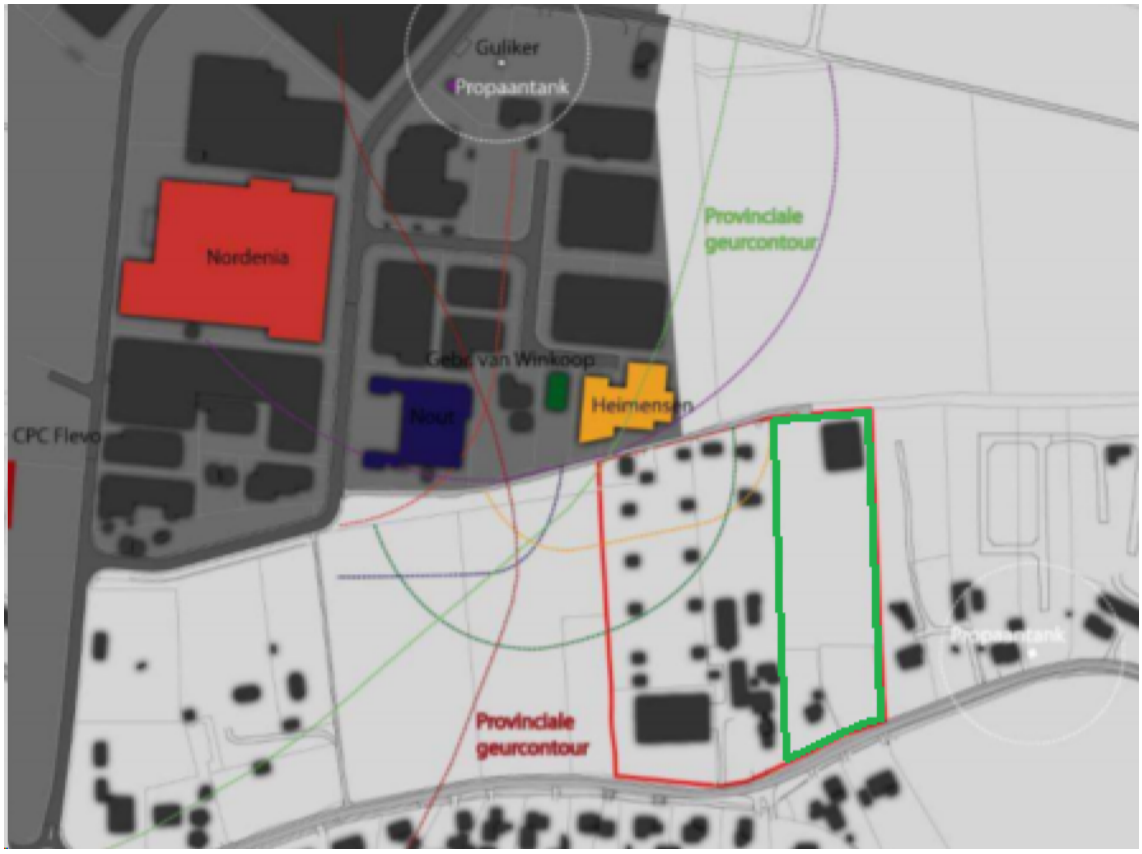
gemotoriseerd verkeer.
Het voordeel dat met de beoogde ontwikkeling wordt behaald is dat de Handelsweg voor een belangrijk deel afgewaardeerd kan worden naar bijvoorbeeld een recreatief (fiets-/voetpad). Door de ontsluiting op deze wijze te realiseren is het echter wel nodig om gronden aan te kopen van het aangrenzende perceel Husselsesteeg 26. Ter plaatse van de nieuwe ontsluiting bevindt zich ook een bestaande bijgebouw, die hierdoor gedeeltelijk verwijderd moet te worden. Het perceel zal dan ook een andere inrichting krijgen. Naar aanleiding hiervan is door de eigenaar als wenselijk aangegeven om de bestaande begrenzingen op zijn perceel aan te passen. In figuur 3.2 is de beoogde indeling van dit perceel weergegeven.

Figuur 3.2: Inrichting plangebied Husselsesteeg 26

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieu

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt een woonbestemming een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (milieubelastende) functies.
Op het ten noorden van het plangebied gelegen bedrijventerrein Keizerswoert bevinden zich diverse bedrijven met een milieucontour voor geur en/of geluid. In de 'Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Husselsesteeg' is er daarom al vanuit gegaan dat de woningen alleen kunnen worden gerealiseerd indien ze buiten deze contouren worden gehouden.
Met de beoogde ontwikkeling wordt geen extra woningen mogelijk gemaakt. De beoogde vier woningen zijn al mogelijk aan de hand van het geldende bestemmingsplan. Gelet op de onderstaande afbeelding valt het plangebied (in de afbeelding met groen omlijnd) buiten de hindercontouren die vanwege de aanwezigheid van het bedrijventerrein op het plangebied van toepassing zijn.



Figuur 3.2: Kaart contouren milieuhinder Keizerswoert (Bron: bestemmingsplan Husselsesteeg omlijnd)

Archeologie

Het plangebied ligt op basis van de gemeentelijke beleids- en verwachtingenkaart in een zone met een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. Afhankelijk van hoe de werkzaamheden voor de bouw van de woningen er uit gaan zien (omvang en diepte) dient advies ingewonnen te worden bij de regio-archeoloog. In het kader van dit bestemmingsplan zal dan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' aan het plangebied worden toegekend. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal blijken wat de exacte omvang van de woningen gaat worden en hoe de fundering eruit gaat zien. Door middel van de dubbelbestemming kan dan alsnog de verplichting bij aanvrager worden neergelegd om veldonderzoek uit te voeren mocht dit naar aanleiding van de aanvraag nodig zijn.

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.
In de jaren '90 is in opdracht van de provincie Gelderland een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat in het grondwater en de bodem verschillende verontreinigde stoffen zijn waargenomen. Hoewel in het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat er een onderzoek voor dit perceel wordt uitgevoerd zijn hiervan

geen resultaten bekend. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal dan ook een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Gekoppeld aan de vergunning kunnen dan voorschriften worden opgenomen om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Verkeer
De nieuwe situatie gaat uit van de realisatie van vier woningen die via één toegangsweg ontsloten worden op de Husselsesteeg. Voor de aanleg van deze toegangsweg zal een strookje bos tussen de woningen Husselsesteeg 24a en 26 verwijderd moeten worden. De beoogde strook voor deze toegangsweg ligt op het huidige perceel van Husselsesteeg 26. Op de verbeelding is voor de aanleg van de toegangsweg een aparte aanduiding opgenomen. Ingezet wordt op een toegangsweg die past binnen de landschappelijke kwaliteiten van de Husselsesteeg.

Het geldende bestemmingsplan gaat uit van een ontsluiting via de Handelsweg. De verplaatsing van de ontsluiting van de vier woningen van de Handelsweg naar de Husselsesteeg is vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien wenselijk omdat zo een duidelijke scheiding ontstaat tussen de functie van het industrieterrein Keizerswoert en de vier nog te realiseren woningen. Wanneer de ontsluiting via de Handelsweg zal blijven lopen betekent dit dat de woonpercelen alleen via het bedrijventerrein Keizerswoert bereikbaar zijn en het hiervoor noodzakelijk is dat de Handelsweg begaanbaar blijft voor gemotoriseerd verkeer. De voorgenomen ontwikkeling biedt hiermee het voordeel dat de Handelsweg voor een belangrijk deel afgewaardeerd kan worden naar bijvoorbeeld een langzaamverkeersroute/recreatieverbinding wat aansluit op de eerder opgestelde ruimtelijke ontwikkelingsvisie Husselsesteeg.
Bovendien kan gesteld worden dat de Husselsesteeg meer geschikt is voor het afwikkelen van woonverkeer aangezien dat ook een van de huidige functies is van de Husselsesteeg.

Het parkeren bij de woningen zal geheel plaatsvinden op eigen terrein. In het plangebied is hiervoor voldoende ruimte voor aanwezig.

Water
Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Voor beide locaties is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het Waterschap heeft een positief wateradvies gegeven (geen waterschapsbelang) en verder overleg is niet nodig. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 1 (voor de locatie Handelsweg 2) en in bijlage 2 (voor de locatie Husselsesteeg 26).

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 worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De beoogde vier woningen zijn al mogelijk in het geldende bestemmingsplan. In het kader van het geldende bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de 48 dB geluidscontour inzichtelijk te brengen. Daaruit is gebleken dat voor de geluidscontour van de Husselsesteeg rekening moet worden gehouden met een afstand van 42 meter. In het plangebied is de afstand vanaf de Husselsesteeg naar de eerste woning circa 80 meter. De Wet geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor dit

bestemmingsplan.

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.

Het aantal verkeersbewegingen zal door de nieuwe situatie niet veranderen. Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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 om het plangebied heen.
In het kader van soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming van belang. De bedrijfsgebouwen in het plangebied, te weten als de grote loods en enkele kleinere gebouwen, zouden mogelijk als verblijfplaatsen voor beschermde soorten kunnen dienen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen moet worden aangetoond dat er geen (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast.

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.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die in het kader van het Bevi een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Aan de Stationsstraat 44 bevindt zich een lpg station. Dit bevindt zich echter hemelsbreed op minimaal 450 m afstand van het plangebied.
Daarop aanvullend ligt ten noorden en ten oosten van het plangebied, aan respectievelijk de Handelsweg 50 en de Husselsesteeg 22, een opslagplaats voor propaan. Beide locaties bevinden zich hemelsbreed op een afstand van minimaal 100 m van het plangebied. De risicocontouren (10^{-6}) in het kader van het groepsrisico die voor deze inrichtingen zijn vastgesteld zijn maximaal 50 m. Daarom zullen de inrichtingen geen belemmering vormen voor de dit bestemmingsplan.
Daarnaast worden door onderhavig plan geen risicovolle functies toegelaten die in het kader van het Bevi een belemmering vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert in het kader van het Bevi.

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

Hoofdstuk 4 Juridische plantoelichting

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 Bos
Deze gronden zijn bestemd voor onder andere bos, houtwallen, groenstructuren en in- en uitritten.

Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om te bouwen en is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningstelsel).

Artikel 4 Tuin
Deze bestemming is bedoeld voor tuinen, in- en uitritten en het behoud en herstel van bomen en beplantingen. Binnen de bestemming zijn bestaande gebouwen toegestaan zoals erkers, bergingen, ingangspartijen, maar ook bestaande overkappingen.
Voor erkers geldt dat deze vanuit de gevel niet meer dan 1 m afstand mogen hebben en een breedte van 2/3 van de breedte van de gevel. Daarbij mag het een bouwhoogte bedragen van 3 meter ofwel de hoogte van de eerste verdieping. Binnen de bestemming is ook toegestaan om bouwwerken te realiseren zoals pergola's en vlaggenmasten.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied
Binnen deze bestemming vallen de wegen in het plangebied die minder of geen functie hebben voor het doorgaand verkeer. De verblijfsfunctie staat hier centraal. Hieraan verbonden zijn functies als parkeren en voet- en fietspaden. Binnen deze bestemming zijn ook groen- en speelvoorzieningen toegestaan. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van reclamedoeleinden is niet toegestaan. Ook is het niet toegestaan om gebouwen binnen deze bestemming te realiseren.

Artikel 6 Wonen
Deze (reguliere) woonbestemming is toegekend aan woningen in het buitengebied van de gemeente Putten met een inhoud tot maximaal 660 m^3. Deze bestemming staat wonen (incl. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven) toe. Er gelden diverse bouwregels ten aanzien van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woningen worden vrijstaand gebouwd met uitzondering van het bestemmingsvlak waar de aanduiding twee-aaneen is toegepast. Hier mogen twee-aaneen geschakelde woningen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen maximaal 80 m^2 bedragen. Burgemeester en wethouders kunnen dan nog nadere eisen stellen aan het ruimtelijke beeld, de gebruiksmogelijkheden van de gronden.

Artikel 7 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

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.

Er wordt geen vooroverleg gevoerd over dit plan, omdat er geen rijks-, provinciale- of waterschapsbelangen in het geding zijn.

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 bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets Handelsweg 2

datum 29-3-2017
dossiercode 20170329-10-14936

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

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

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

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden

moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

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 - 52 72 911. 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 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Vallei

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

Bijlage 2 Watertoets Husselsesteeg 26

datum 4-4-2017
dossiercode 20170404-10-14998

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

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

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

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden

moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

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 - 52 72 911. 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 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Vallei

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

1.1 plan:
het bestemmingsplan Handelsweg 2 en Husselsesteeg 26 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BPBGHandelsweg2-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 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;

1.7 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;

1.8 achtergevel
gevel aan de achterkant van een gebouw;

1.9 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;

1.10 bebouwing:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

1.12 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;

1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

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

1.19 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.22 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;

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

1.24 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;

1.25 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;

1.26 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;

1.27 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;

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

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

1.31 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;

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

1.33 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 afstanden:
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot (zijdelingse) bouwperceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 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;

2.3 de diepte van een onderbouw:
vanaf afgewerkte begane grondvloeren tot afgewerkte keldervloeren.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

2.4 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;

2.5 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 onderbouwen;

2.6 de lenge/breedte/diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.7 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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. houtwallen;
1. bos;
2. in- en uitritten;
3. bermen en beplantingen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

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

3.3.1 Verbod

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

1. egaliseren, ophogen, afgraven van gronden;
2. het rooien van houtwallen en andere houtopstanden.

3.3.2 Uitzondering op verbod

De in lid 3.3.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor:

1. normaal onderhoud en werken of werkzaamheden met het oog op natuurbeheer en natuurontwikkeling;
2. werkzaamheden welke op het moment van het inwerking treden van het plan legaal in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning, die kan worden verleend.

3.3.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het aanleggen of creëren van een ontsluiting op gronden met de bestemming 'Bos' op of naar de Handelsweg.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. tuin;
2. in- en uitritten;
3. behoud en herstel van bomen en beplantingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van erkers aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:
   a. de diepte niet meer mag bedragen dan 1 m;
   b. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de breedte van de gevel;
   c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, dan wel de hoogte van de eerste verdieping.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. groenvoorzieningen en water;
c. speelvoorzieningen.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van reclamedoeleinden is niet toegestaan.

5.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 5.1 genoemde doeleinden;
b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

van het bepaalde in lid 5.2 onder c ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepen en/of een aan huis verbonden bedrijven, conform het gestelde in lid 10.2;

met de daarbij behorende:

b. gebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. ontsluitingsmogelijkheden;
e. erven en terreinen;
f. groenvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' is het uitsluitend toegestaan om eenmaal twee-aaneengeschakelde woningen te realiseren;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m;
c. een hoofdgebouw mag binnen de binnenwerkse gevelvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
d. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 660 m^3.

6.2.2 Uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan de achtergevel van de woning mag niet meer dan 1 uitbouw of 1 aangebouwd bijgebouw gebouwd worden;
b. de/het aan de achtergevel aangebouwde uitbouw of bijgebouw mag niet breder zijn dan 60% van de breedte van de achtergevel;
c. de diepte van de uitbouw of het aangebouwde bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de afstand tussen de woning en een daarbij behorend vrijstaand bijgebouw mag niet minder dan 3 m bedragen;
e. de onderlinge afstand tussen vrijstaande bijgebouwen mag niet minder dan 2 m bedragen;
f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte;
g. de goot- en bouwhoogte van een uitbouw en van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 2.5 m en 4 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gedeelten van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis indien de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen dan wel meer dan 45 m²;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 6.4 sub a ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een gezamenlijke vloeroppervlakte in het hoofdgebouw alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen van niet meer dan 60 m² en mits dit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 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 in de bodem.

7.2 Bouwregels

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

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 m2 en dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd.

7.3 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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.

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

7.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 7.1 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.

7.5.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 7.5.1 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.

7.5.3 Toetsingscriteria

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 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 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maten

9.1.1 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.

9.1.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 9.1.1 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

10.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

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

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

10.3 Afwijkingsbevoegdheid

10.3.1 Aan huis verbonden bedrijven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 10.2 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 11 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 verwerkelijking 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 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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 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, circulaires, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 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 14 Overige regels

14.1 Parkeergelegenheid

14.1.1 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 (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger van die regel) worden nageleefd.

14.1.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 14.1.1 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.

14.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1.1, 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.

14.1.4 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 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 15.1 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.

15.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 met maximaal 10%.

15.4 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.

15.5 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 15.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.6 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.4, 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.

15.7 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.4, 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Handelsweg 2 en Husselsesteeg 26 van de gemeente Putten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Putten van….
De griffier, De voorzitter,

Verbeelding

Plangebied

Handelsweg 2 en Husselsesteeg 26

Enkelbestemmingen

- BO — Bos
- T — Tuin
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Bouwaanduidingen

- [tae] — twee-aaneen

Gemeente Putten

Handelsweg 2 en Husselsesteeg 26

Bestemmingsplan

N

project	20150887.017		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	16-06-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	13-04-2017
idn	NL.IMRO.0273.BPBGHandelsweg2-ON01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

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