

Gemeente Putten

Bestemmingsplan
Hessenweg 19 (ontwerp)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Hessenweg 19

Putten

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.BPBGHessenweg19-ON01

projectnummer:

20150887.042

opdrachtgever:

planstatus

datum:

15-06-2018

22-06-2018

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Planologische juridisch kader	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling	11
3.1 Huidige situatie	11
3.2 Beschrijving ontwikkeling	12
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	15
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Bestemmingsregels	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	23
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
Bijlagen toelichting	25
Bijlage 1 Digitale watertoets	26
Regels	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	28
Artikel 1 Begrippen	28
Artikel 2 Wijze van meten	33
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	34
Artikel 3 Wonen - 1	34
Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3	37
Hoofdstuk 3 Algemene regels	41
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 6 Algemene bouwregels	42
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	43
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	46
Artikel 10 Algemene procedureregels	48
Artikel 11 Overige regels	49
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	50

Artikel 12	Overgangsrecht	50
Artikel 13	Slotregel	51

Toelichting**Hoofdstuk 1 Inleiding****1.1 Aanleiding en doel****1.1.1 Aanleiding**

Het voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied. Het betreft de locatie Hessenweg 19 te Putten.

Op het perceel Hessenweg 19 heeft in 2010 een verbouwing plaatsgevonden. Uit controle is gebleken dat een deel van het bijgebouw wordt gebruikt als keuken bij de woning. Feitelijk betekent dit een vergroting van de woning. De vergroting bedraagt 154 m³.

Conform het geldende bestemmingsplan mag de inhoud van een woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud, vermeerderd met 100 m³, tot een maximum van 660 m³. In het bestemmingsplan is geen regeling opgenomen om bij recht de woning verder uit te breiden.

De gerealiseerde vergroting van de woning is hierdoor niet toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling te legaliseren is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.1.2 Doel

De inhoud van de woning, inclusief de inhoud van de keuken, overschrijdt de maximale inhoudsregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied.

De uitbreiding is gesitueerd tussen het bestaande woonhuis en het bestaande gastenverblijf. Door de uitbreiding zijn de twee gebouwen aan elkaar gekoppeld en bedraagt het totale inhoud van de woning 868 m³. Met dit bestemmingsplan wordt de aanwezige inhoud juridisch-planologisch geregeld.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Hessenweg 19 ligt ten oosten van de kern Putten en maakt deel uit van het buurtschap Koudhoorn. Het perceel is bereikbaar via de Hessenweg en wordt omgeven door agrarische gronden, bospercelen, woningen en een chaletpark. Het gebied ligt in het Nationaal Landschap Veluwe en maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Natura 2000 gebied Veluwe.

In figuur 1.1. is de ligging van het plangebied weergegeven.

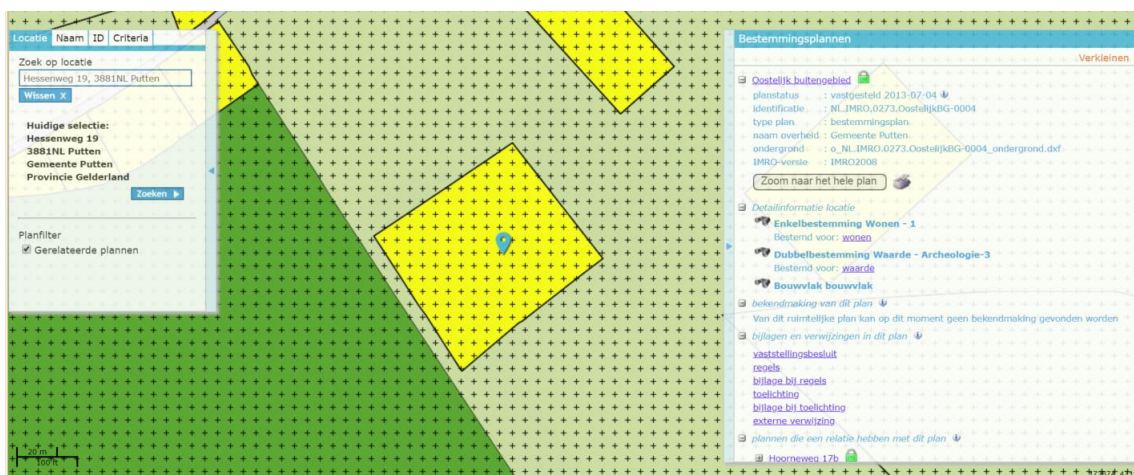


Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Google)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Hessenweg 19 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 enkelbestemming 'Wonen - 1' met bouwvlak en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Binnen de woonbestemming is één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 660 m³ en bijgebouwen met een oppervlakte tot maximaal 50 m².

Figuur 1.2 geeft een uitsnede weer van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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 huidige- en toekomstige situatie. 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 2 stappen van de Ladder

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

1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een behoefte?
2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied?

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan voorziet in de legalisering van de uitbreiding van een bestaande woning. Gelet op de relatieve kleinschaligheid wordt deze ontwikkeling niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als 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.

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 op 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.

Met dit plan gaan geen ontwikkelen gepaard die landschappelijk ingepast dienen te worden en/of een afbreuk zullen doen aan de omliggende natuurwaarden. Het perceel is reeds voorzien van een woonbestemming met de aanwezigheid van een woning. Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisering van de uitbreiding van de bestaande woning. Gezien de ligging van het perceel tegen de bosrand en de oppervlakte van de kavel, zijn hiervoor geen bezwaren.

Vanuit de Omgevingsvisie zijn er geen tegenstrijdige belangen waarmee in de voorliggende 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. Ook vanuit de Omgevingsverordening zijn er geen tegenstrijdige belangen voor de voorgenomen vergroting van de aanwezige woning.

2.2.3 Functieveranderingsbeleid regio Food Valley

Op 21 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Putten het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 (versienr. 583635) als beleidskader vastgesteld. Dit beleid is ook van toepassing verklaard op het buitengebied van Putten dat buiten de begrenzing van het toepassingsgebied Regio Food Valley 2016 ligt, waaronder dus ook het Oostelijk buitengebied.

In het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 wordt de bredere inzet van sloopmeters voor woonfuncties omschreven. Met compensatie kan een grotere inhoudsmaat van woningen worden toegestaan. Het vergroten van een woning geeft een aanzienlijk kleiner ruimtebeslag, dan wanneer met de betreffende sloopmeters een extra nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Als hoofdlijn voor de vergroting hanteert de Regio een maximale inhoudsmaat voor woningen van 1.000 m³ voor alle typen woningen.

In de gemeente Putten wordt echter een maximale inhoudsmaat van 990 m³ gehanteerd. Hiervoor geldt de onderstaande regeling:

Grotere inhoud van de woning	Compensatie sloopmeters
Tot en met 990 m ³	Per 1 m ³ vergroting > 1,5 m ² sloopmeters

Op basis van een berekening van de technische tekening behorend bij de afgegeven omgevingsvergunning 2010, is de bestaande inhoud 714 m³. Volgens het bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied is de inhoud van een woning maximaal 660 m³. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid van toepassing om de inhoud te vergroten tot maximaal 800 m³. Op het perceel Hessenweg 19 is een woning aanwezig met een totale inhoud 868 m³. Ten opzichte van de bestaande inhoud betekent dit een vergroting van 154 m³. Bij toepassen van het functieveranderingsbeleid kan een grotere inhoud worden toegestaan tot maximaal 990 m³. De inhoud van de woning (868 m³) blijft onder deze maximale inhoud. Voor de vergroting van de woning met 154 m³ geldt op basis van het beleid dat er sloopmeters moeten worden aangekocht. In totaal moet voor de uitbreiding (154 * 1.5) 231 m² aan inzetbare sloopmeters worden aangekocht. De initiatiefnemer heeft de benodigde inzetbare sloopmeters aangekocht. Hiervoor is een koopovereenkomst gesloten. De sloopmeters zijn afkomstig van het perceel Hellerweg 7, 7a en 7b.

De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid voor Regio Food Valley 2016.

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 Koudhoorn, waarin diverse functie voorkomen in de vorm van wonen, agrarische- en niet-agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en recreatiebedrijven. Als ruimtelijke visie is aangegeven dat uitbreiding van bebouwing mogelijk is mits het groene en kleinschalige karakter behouden blijft. Het voorgenomen initiatief sluit hier dan ook op aan.

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 Hessenweg 19 (circa 2,3 hectare) is woning aanwezig met een (vergunde) inhoud van 714 m³, een gastenverblijf ten zuiden daarvan en drie bijbehorende schuren. De woning wordt in de huidige situatie ontsloten via de Hessenweg en is gelegen nabij het bosgebied van het Veluwemassief.

In figuur 3.1 is een luchtfoto opgenomen van deze situatie.

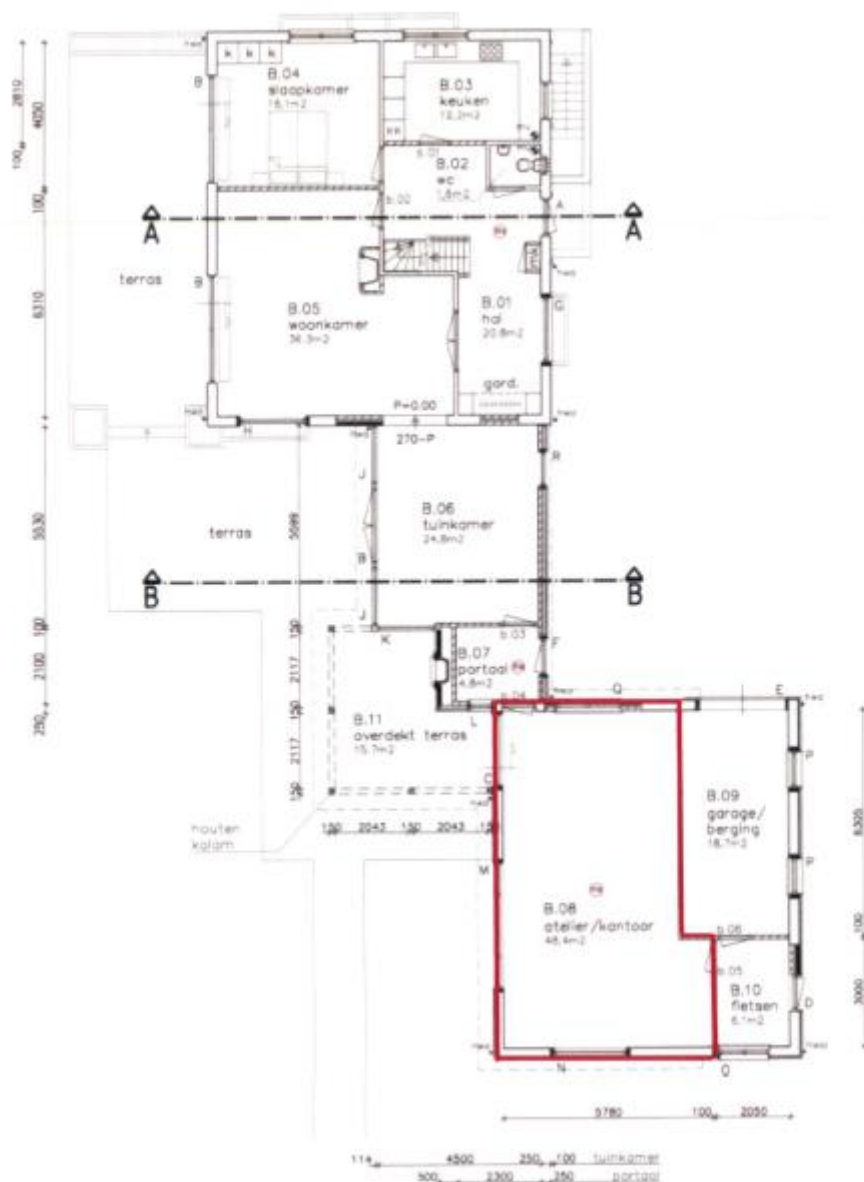


Figuur 3.1: luchtfoto huidige situatie (bron: Google)

3.2 Beschrijving ontwikkeling

In 2010 is een uitbreiding gerealiseerd, waarbij een bijgebouw is gerealiseerd. Uit controle is gebleken dat een deel van het bijgebouw wordt gebruikt als keuken. De inhoud van de uitbreiding is 154 m³. Feitelijk is het een uitbreiding van de inhoud van de woning. De totale inhoud van de woning is na realisatie van de uitbreiding 868 m³. Deze uitbreiding is conform het geldende bestemmingsplan niet toegestaan en ook niet mogelijk.

In figuur 3.2 is de vergroting weergegeven.



Figuur 3.2: Weergave vergroting woning (bron: VanWestreenen)

Op 21 maart 2017 heeft de gemeenteraad het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 als beleidskader vastgesteld. Dit beleid is ook van toepassing verklaard op het oostelijk buitengebied.

In het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 wordt de bredere inzet van sloopmeters voor woonfuncties beschreven. Met compensatie kan een grotere inhoudsmaat toe worden gestaan. Het vergroten van een woning geeft een aanzienlijk kleiner ruimtebeslag, dan wanneer met de betreffende sloopmeters een extra woning mogelijk wordt gemaakt. Als hoofdlijn voor deze vergroting hanteert de regio een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ voor alle typen woningen. In de gemeente Putten is deze maximum maat gezet op 990 m³.

In het Functieveranderingsbeleid is een systeem opgezet hoeveel sloopmeters er moeten worden ingezet om de vergroting van een woning mogelijk te maken. Hiervoor is binnen de regio FoodValley een basisregeling opgesteld. Per 1 m³ vergroting van de inhoud van de woning dienen 1,5 m² sloopmeters te worden ingezet.

Om de gewenste vergroting van 154 m³ van de inhoud te compenseren, dient er 231 m² aan inzetbare sloopmeters te worden aangekocht.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Het plan richt zich op een vergroting van de aanwezige woning. Om te toetsen of de vergroting mogelijk is wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de uitkomsten van de verschillende uitgevoerde onderzoeken.

Milieuzonering

In de omgeving van Hessenweg 19 zijn recreatieterreinen, woningen en een bedrijf gelegen. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het perceel Hessenweg 19 tot een rustige woonomgeving worden gerekend.

Het perceel is al voorzien van een woonbestemming met de aanwezigheid van een woning en bijbehorende bebouwing. De uitbreiding is gesitueerd tussen de woning en bijgebouw. Het aspect milieu vorm daardoor geen belemmering voor dit 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 de legalisering van de uitbreiding van de bestaande woning met een oppervlakte van circa 55 m², waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Archeologie vormt geen belemmering voor het 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. Ook ziet het plan er niet op toe om de functie te wijzigen. De woonbestemming is al aanwezig in het plangebied. Het aspect bodem vormt daardoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verkeer

De bestaande functie maakt het wonen al mogelijk. Met dit plan gaan dan ook geen extra verkeersbewegingen gepaard. De ontsluiting vindt plaats via de Hessenweg.

Met betrekking tot het parkeren is het uitgangspunt dat dit geheel op eigen terrein zal plaatsvinden. In het plangebied zijn- en blijven daarvoor voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan een 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.

Het waterschap geen aan dat rekening moet worden gehouden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

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. Het waterschap verzoekt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

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.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. De uitbreiding van de woning is gerealiseerd achter de voorgevellijn van de woning, waardoor de woning niet dicht bij de weg is komen te liggen. Onderzoek naar dit aspect is dan ook niet nodig. De Wet geluidhinder vormt verder hierdoor 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. 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 betekende 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 bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen en/of andere geurgevoelige objecten. Onderzoek naar dit aspect is dan ook niet nodig. De voorgenomen ontwikkeling wordt daardoor 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.

Beschermde soorten

Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisering van de uitbreiding van de woning. Daar gingen geen sloopwerkzaamheden mee gepaard. Gedurende de bouwwerkzaamheden is de algemene zorgplicht gehandhaafd.

Gebiedsbescherming

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen is de conclusie dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden. Het in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebied Veluwe ligt op circa 900 meter afstand.

Gelders natuurnetwerk / Groene Ontwikkelzone

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 legalisering van de toegestane inhoudsmaat van een bestaande uitbreiding. De kernkwaliteiten worden met dit bestemmingsplan niet aangetast. Het aspect ecologie vormt 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 transport 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 aan de buisleidingen.

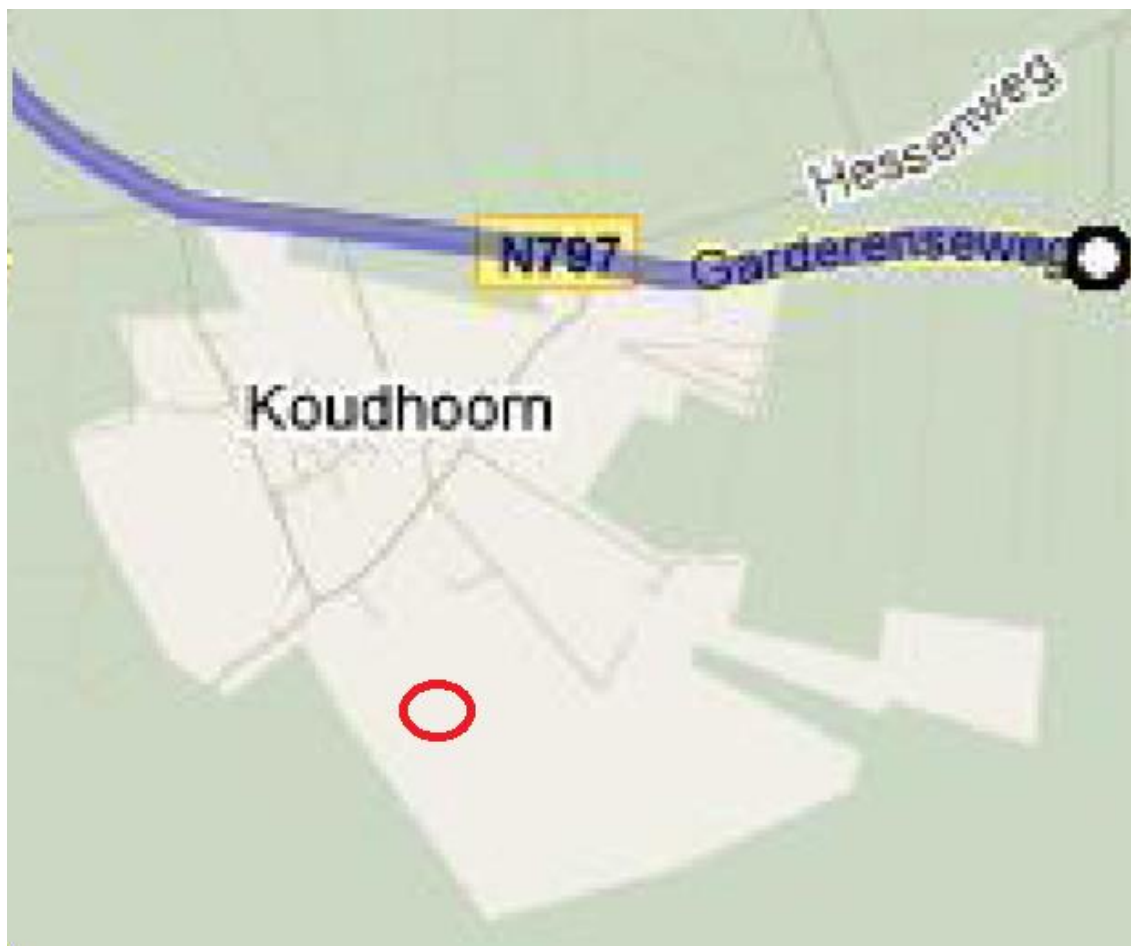
Beleidsvisie externe veiligheid

In april 2014 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening worden gehouden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

Risicobronnen

In of in de nabijheid van het plangebied is één relevante risicobron aanwezig. Het gaat hier om de Garderenseweg (N797), gedeelte vanaf het kruispunt Calcariaweg-Bosrand tot gemeentegrens Barneveld.

Ten noorden van het plangebied is op circa 900 meter afstand de Garderenseweg gelegen. De locatie is aangegeven op onderstaande figuur.



Figuur 4.1: Uitsnede overzichtskaart route gevaarlijke stoffen (bron: gemeente Putten)

Toetsing

Garderenseweg (N797)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico van de Garderenseweg op een afstand van ongeveer 900 meter. Gezien de ligging van de weg op meer dan 200 meter van het plangebied volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de geldende wet- en regelgeving over externe veiligheid. Het betreffende plangebied valt binnen het effectgebied van de Garderenseweg (N797). Het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht omdat het gaat om een legalisering van de toegestane maximale inhoud. De woning is al aanwezig op het perceel. De personendichtheid in het gebied is laag. Op het perceel zijn alleen zelfredzame personen aanwezig.

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-dubbelregel 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;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Wonen - 1

Deze bestemming is van toepassing op de woning met een inhoud tot maximaal 868 m³. 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. Het bouwvlak valt samen met de bestemmingsgrens.

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

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 Digitale watertoets

datum 12-6-2018
dossiercode 20180612-10-18080

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.



OSM & Kadaster

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 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 Hessenweg 19 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BPBGHessenweg19-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

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 achtergevelrooilijn:

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

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: 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;

1.13 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 bijbehorend bouwwerk

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

1.17 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;

1.18 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:

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;

1.22 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 extensieve dagrecreatie:

vormen van recreatief gebruik, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals fiets-, voet-, en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeerplaatsen, speelweiden en naar aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

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 houtwal

cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol landschapselement bestaande uit een wallichaam van enkele meters breed voorzien van een inheems boom- en struikbeplanting, waarvan bomen het hoofdbestanddeel vormen, al dan niet dienende ter eigendomsmarkering en/of perceelscheiding;

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 landschapswaarden:

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

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 peil:

- a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.34 prostitutie:

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

1.35 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.

1.36 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw die grenzen aan openbare wegen tot aan de perceelsgrenzen;

1.37 woning:

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

1.38 wooneenheid:

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, met uitzondering van onderbouwen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de diepte van een onderbouw:

vanaf afgewerkte begane grondvloeren tot afgewerkte keldervloeren;

2.7 peil:

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

2.8 plaatsing van gebouwen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 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. paardenbakken;
- met de daarbij behorende:
- d. 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 van de woning bedraagt maximaal 868 m³.

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;
- 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 bedragen dan 2,0 m;
- 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 e 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 inhoud van de woning tot een maximum van 990 m³, uitsluitend indien sprake is van vermindering van bebouwing door sloop volgens onderstaande tabel:

Sloop bebouwing	Extra woninginhoud
400 m ³	100 m ³
800 m ³	200 m ³

- 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 200 m² mag bedragen;
 - 3. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na vervanging niet meer bedraagt dan 400 m²;
- e. het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van hobbyboeren, onder voorwaarde dat:
 - 1. de noodzaak van uitbreiden van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en de ecologische haalbaarheid aangetoond zijn;
 - 2. er sprake is van naast/- nabijliggende agrarische gronden, waarbij deze gronden gebruikt dienen te worden voor hobbyboeren;
 - 3. de volgende maatvoering wordt gehanteerd:

Oppervlakte agrarische gronden	Oppervlakte bijbehorend bouwwerk
1,0 hectare	50 m ²
1,5 hectare	75 m ²
2,0 hectare	100 m ²
- f. 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;
- g. het bepaalde in lid 3.2.4 onder c voor het toestaan van lichtmasten met een bouwhoogte van niet meer dan 8,0 m, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen niet minder dan 50 m bedraagt;
- h. het bepaalde in lid 3.2.4 onder e voor het toestaan van onoverdekte zwembaden vóór de achtergevelrooilijn, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende functies en waarden.

Artikel 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 in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Vergunningsplicht

- a. Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bebouwing op te richten of op te laten richten met een oppervlakte groter dan 500 m²;
- b. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent 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;
- c. bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- d. indien uit het onder sub c genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. 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; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. 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; en/of
 4. 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;
- e. indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, nadere eisen stellen die er op zijn gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden. Dit kunnen eisen zijn met betrekking tot:
 1. de afmetingen van bouwwerken;

2. de situering van bouwwerken;
3. de inrichting en het gebruik van gronden;
- f. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub d en e bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4.2.2 *Uitzondering vergunningsplicht*

Het bepaalde in lid 4.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen
- d. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van toepassing zijn.

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

4.3.1 *Vergunningsplicht*

- a. Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het ophogen van de bodem met meer dan 1,0 m;
 2. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen;
 3. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 6. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 7. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 8. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies,

- installaties of apparatuur, waarbij de sleuven breder zijn dan 60 cm;
- b. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent 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;
 - c. bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
 - d. indien uit het onder sub c genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. 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; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. 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; en/of
 - 4. 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;
 - e. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub d bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4.3.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het in lid 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor 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;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- e. voor 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;
- f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van toepassing zijn.

4.3.3 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn;

Hoofdstuk 3 Algemene regels**Artikel 5 Anti-dubbeltelregel**

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten

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 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.

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 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.

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 Algemene voorwaarden

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

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

9.2 Actualisering

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

9.3 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 **Parkeernormen en laden en lossen**

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of het gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren en stallen van auto's (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.
- b. Indien in verband met de bestemming/het gebruik van een gebouw behoefte bestaat aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na realisering in stand te worden gehouden voor het gebruik waar de betreffende voorzieningen voor nodig zijn.

11.2 **Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 onder a en b:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

11.3 **Nadere eis**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 11.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

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.

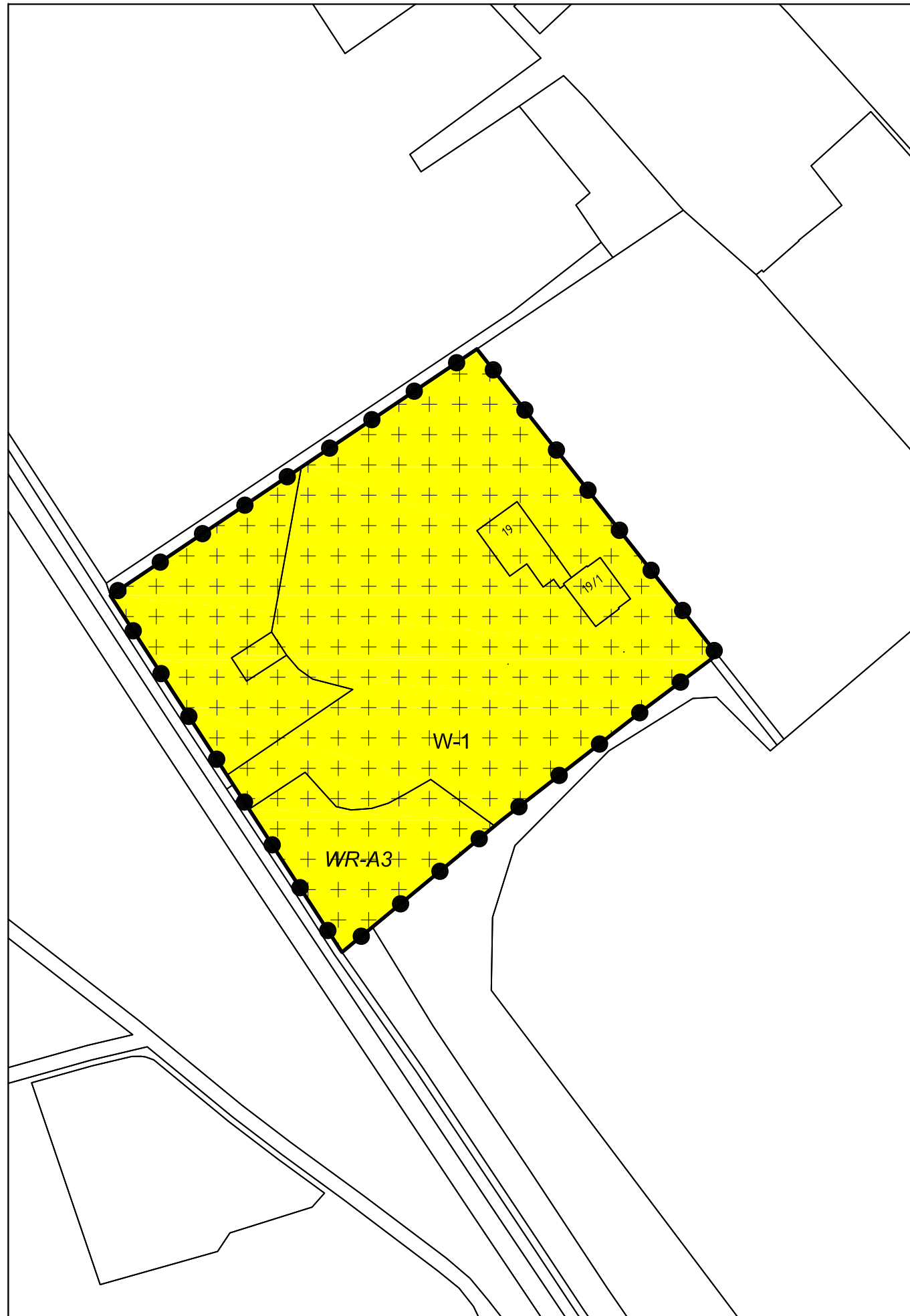
12.7 Verboden gebruik

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.

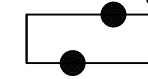
Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hessenweg 19 van de gemeente Putten.



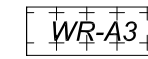
Plangebied

 Hessenweg 19

Enkelbestemmingen

 W-1 Wonen - 1

Dubbelbestemmingen

 WR-A3 Waarde - Archeologie 3

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gemeente Putten

Hessenweg 19

Bestemmingsplan



project	20150887.042		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	22-06-2018
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	15-06-2018
idn	NL.IMRO.0273.BPBGHessenweg19-ON01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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