

Gemeente Putten

Bestemmingsplan
Huddingweg 14 en 16 (ontwerp)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Huddingweg 14 en 16

Putten

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.BPBGHuddingwg1416-ON01

projectnummer:

20150887.031

opdrachtleider:

planstatus

datum:

05-12-2017

11-12-2017

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Beschrijving van de situatie	7
1.3	Planologische juridisch kader	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3	Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling	13
3.1	Huidige situatie	13
3.2	Beschrijving ontwikkeling	14
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Milieuzonering	17
4.2	Archeologie	18
4.3	Cultuurhistorie	18
4.4	Bodem	18
4.5	Verkeer en parkeren	19
4.6	Water	19
4.7	Geluid	20
4.8	Luchtkwaliteit	20
4.9	Ecologie	21
4.10	Externe veiligheid	22
4.11	Kabels en leidingen	24
4.12	Vormvrije mer-beoordeling	24
Hoofdstuk 5	Juridische plantoelichting	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Bestemmingsregels	26
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	28
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2	Economische uitvoerbaarheid	28

Bijlage toelichting		30
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan Huddingweg 14-16	32
Bijlage 2	Watertoets	34
Regels		36
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	38
Artikel 1	Begrippen	38
Artikel 2	Wijze van meten	42
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	44
Artikel 3	Agrarisch	44
Artikel 4	Natuur	45
Artikel 5	Tuin	46
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	47
Artikel 7	Wonen	48
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	52
Artikel 9	Waarde - Archeologie 4	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	56
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	56
Artikel 11	Algemene bouwregels	57
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	58
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	59
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 16	Overige regels	62
Artikel 17	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	63
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	64
Artikel 18	Overgangsrecht	64
Artikel 19	Slotregel	65
Bijlagen regels		66
Bijlage 1	Sloopkaart Huddingweg 14 en 16	68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het op 3 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. Bij de gemeente Putten is een verzoek ingediend om de bestemming van het perceel Huddingweg 14-16 te wijzigen. Met dit bestemmingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt om de mogelijkheid te bieden voor de bouw van twee nieuwe woningen. De bestaande twee bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. Daarnaast zal het kantoor worden omgezet naar een reguliere woning.

Het beoogde voornemen zoals hierboven is beschreven is niet mogelijk op basis van het bestemmingplan 'Westelijk Buitengebied'. De bedrijfsbestemming die op het perceel ligt biedt geen mogelijkheden om de woningbouw te realiseren. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan 'Huddingweg 14 en 16' voorziet hierin.

1.2 Beschrijving van de situatie

Het perceel Huddingweg 14-16 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Putten, in het gebied Gerven, tussen de kernen Putten en Voorthuizen. Het perceel is omgeven door agrarische gronden, bospercelen en houtsingels. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen, enkele bedrijfshallen en een kantoorgebouw aanwezig. Het perceel is – inclusief weilanden - circa 5 hectare groot. De bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare. Er is circa 3.200 m² bebouwd. De initiatiefnemer heeft aangegeven het aanwezige bedrijf op het perceel te beëindigen. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, ervoor gekozen om het bedrijfsperceel te transformeren tot een woonperceel voor maximaal vijf woningen. In figuur 1 is deze huidige situatie weergegeven.

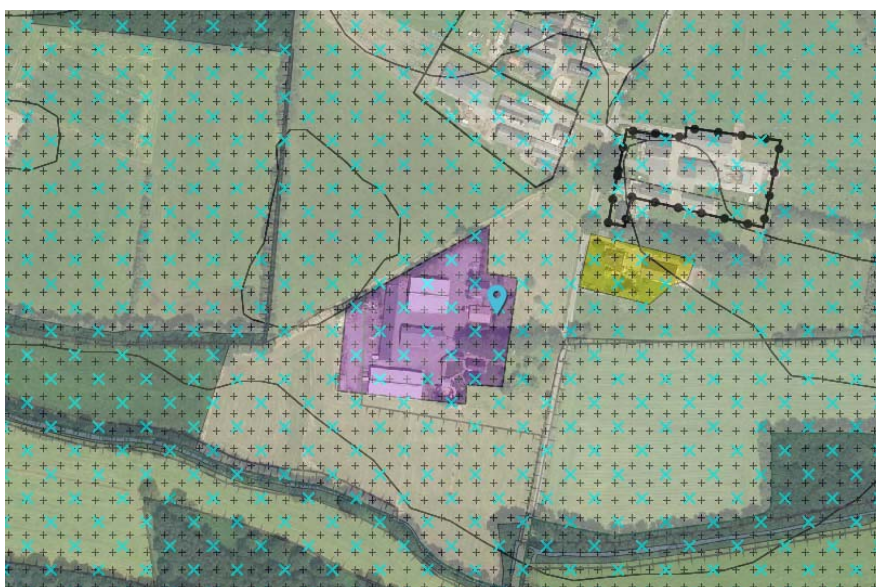


Figuur 1: Huidige situatie Huddingweg 14-16 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Huddingweg 14-16 ligt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming 'Bedrijf' van toepassing, met een nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag, kantoor en handel en reparatie van machines'. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen, een kantoor en bedrijfsgebouwen aanwezig. Op grond van het bestemmingsplan mag 2.726 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Daarnaast is buitenopslag aanwezig en toegestaan (binnen de bedrijfsbestemming).

Op het perceel zijn ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Daarnaast geldt voor het westelijke gedeelte (achter de bedrijfsgebouwen) van het perceel ook de gebiedsaanduiding 'overige zone - ehs natuur'. Figuur 2 geeft een uitsnede weer van het geldende bestemmingsplan.



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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

De 3 stappen van de Ladder

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

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

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan voorziet in de bouw van twee woningen. Daarop aanvullend zullen de twee aanwezige bedrijfswoningen en het aanwezige kantoorpand een reguliere woonbestemming krijgen. Het plan voorziet in een toevoeging van drie wooneenheden. 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 gezien. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde. Ondanks dat de ladder niet van toepassing is sluit het voorgenomen programma wel aan op de actuele behoefte.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De wijze waarop wordt omgegaan met ruimtelijke opgaven komt in de Omgevingsvisie Gelderland aan bod, waarbij de provincie partijen uitnodigt om deel te nemen.

De provincie wil minder sturen en meer begeleiden, inspireren en verbinden. De geldende afspraken over wonen en bedrijventerreinen in regionaal verband blijven bestaan. Verder zijn specifieke aandachtspunten: de leegstand en overcapaciteit, krimpgebieden, energietransitie, verblijfsrecreatie en de herijking van de EHS (Ecologische hoofdstructuur), die nu is opgedeeld naar een Gelders Natuurnetwerk (GNN) en een Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Ook de landbouwsector verandert en er zijn ambities op het gebied van mobiliteit en openbaar vervoer. De hoofddoelstellingen zijn:

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

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

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

Het plangebied is niet aangemerkt als een gebied met natuurwaarden, maar grenst wel direct aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Het GNN bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming en wordt door de provincie in bescherming genomen om op deze wijze de biodiversiteit veilig te stellen. Het beleid is dan ook gericht op het behouden en versterken van de natuur, waarbij het gaat om internationale belangen. Voor het behoud en de versterking van de biodiversiteit in Gelderland streeft de provincie naar het opheffen van versnippering en een goede aansluiting tussen het GNN en het Duitse Biotopverbund.

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.

In het plangebied zal dit worden gewaarborgd middels een landschappelijke inpassing waarmee de kernkwaliteiten niet worden aangetast. De woningen worden omsloten door onder andere houtsingels en bomenrijen die aansluiten op de bestaande lijnelementen.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland worden regels gesteld waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. In de toelichting op een bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld of aan gestelde regels wordt voldaan.

Voor wat betreft nieuwe woonlocaties is in de Omgevingsverordening aangegeven dat deze slechts zijn toegestaan wanneer deze passend zijn in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP 3). In de paragraaf 2.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.3 Regionaal functieveranderingsbeleid

Het plan past qua uitgangspunten goed in het functieveranderingsbeleid: anti-verstening, landschappelijke inpassing en winst voor de natuur. Wonen is ook een goed passende (nieuwe) functie in het buitengebied. Qua maatvoering past het plan echter niet één op één in het functieveranderingsbeleid. Bij de sloop van deze omvang aan bedrijfsbebouwing bestaat op basis van het functieveranderingsbeleid geen recht op de toevoeging van 3 vrijstaande woningen. Er is in dit geval echter sprake van een bijzondere situatie. Er worden slechts 2 nieuwe woningen gebouwd, de derde is het omzetten van het kantoor. Ook speelt de financiële en economische waarde van het perceel en de bebouwing een grote rol. Er zijn grote bedrijfshallen aanwezig. Om die te kunnen slopen is voldoende compensatie nodig. De functieverandering moet haalbaar zijn.

Dit voorstel is beoordeeld door de gemeente waarna is besloten om maatwerk te bieden voor het plangebied. Met dit voorstel kan er namelijk veel ruimtelijk winst worden geboekt, doordat er een (grote) niet-agrarische bedrijfsbestemming uit het buitengebied zal verdwijnen. Deze functie is hier feitelijk niet passend, gelet op de situering van het plangebied en de verkeersaantrekkende werking die dat met zich meebrengt. Ook wordt er veel bebouwing gesloopt en nieuwe natuur aangelegd, wat de natuur- en landschapswaarden ten goede zal komen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Putten

De gemeenteraad heeft de woonvisie 'Thuis in Putten' in 2015 vastgesteld. De woonvisie is een lokale uitwerking van de 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014'. De gemeentelijke woonvisie is voor de periode 2015-2020 met een doorkijk naar 2025. In de woonvisie staan vier thema's centraal, namelijk: bestaande voorraad, woningbouwprogrammering, wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van nieuwe woningen. In dit kader is met name het thema woningbouwprogrammering relevant.

Streef woningbouwprogramma

De gemeente Putten gaat uit van een woningbehoefte van 830 woningen voor de periode tot 2025. Bij de realisatie van de woningen dient rekening te worden gehouden met de bestaande afspraken uit het Kwalitatief Woonprogramma (KWP 3) in de regio. De nieuwe woningen dienen vooral in de middeldure sector (51%) en in mindere mate in de goedkope (30%) en duurdere sector (19%) te worden gerealiseerd.

Het voorgenomen plan gaat uit van de toevoeging van drie woningen. In het gemeentelijk woningbouwprogramma is rekening gehouden met extra woningen als gevolg van functieverandering. Het voorgenomen initiatief is dan ook in overeenstemming met het gestelde in de gemeentelijke woonvisie.

2.3.2 Structuurvisie Putten 2030

In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat er tal van ruimtelijke ontwikkelingen spelen die vragen om een positiebepaling. Er is daarbij behoefte aan een actueel en samenhangend gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met de structuurvisie wordt voorkomen dat ruimtelijke afwegingen slechts de korte termijn en/of incidentele of individuele (sector)belangen dienen. Het plangebied is daarbij aangemerkt als onderdeel van het Agrarisch gebied.

Het Agrarische gebied is een vrij vlak gebied met een afwisselend open tot half-open landschap. Er komen diverse functies verspreid in het gebied voor, maar de agrarische bedrijvigheid is er beeldbepalend. Het gebied wordt doorsneden door tal van plattelandswegen waaraan de hoofdzakelijk agrarische bedrijven zijn gelegen. Verspreid door het gebied komen niet-agrarische functies voor, voornamelijk in en rondom de buurtschappen. Als ruimtelijke visie is aangegeven dat omschakeling van niet-agrarische bedrijven naar de functie wonen mogelijk is. Deze omschakeling dient in overleg te gaan met de gemeente, waarbij gezamenlijk bekeken wordt welke mogelijkheden hiervoor aanwezig zijn. De gemeente vraagt daarbij van de initiatiefnemer om een investering. Dit in de vorm van investeren in kwaliteit. Het voorgenomen initiatief sluit hier dan ook goed op aan.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling

3.1 Huidige situatie

In het plangebied is een niet-agrarisch bedrijf (opslag, kantoor en handel en reparatie van machines) aanwezig. De aanwezige bebouwing verkeert nog in goede staat. Zo zijn verspreid over het perceel enkele bedrijfshallen aanwezig en een kantoorgebouw aan de noordzijde van het perceel. Parallel aan de Huddingweg 14-16 zijn twee bedrijfswoningen (Huddingweg 14 en 16) gesitueerd. In figuur 3 zijn enkele foto's opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.

Tussen de twee bedrijfswoningen in bevindt zich de toegangsweg tot het perceel en sluit aan op de Huddingweg. Beide bedrijfswoningen maken in de huidige situatie gebruik van deze ontsluiting.



Figuur 3: Huidige situatie plangebied (bron: Landschapsplan Huddingweg 14-16 Putten, d.d. 09-10-2017)

3.2 Beschrijving ontwikkeling

De initiatiefnemers zijn van plan om het bedrijfsperceel te transformeren tot een woonperceel. Daarvoor worden de twee bestaande bedrijfswoningen behouden en zal het kantoorgebouw getransformeerd worden tot een reguliere woning. Daarop aanvullend worden de bedrijfshallen gesloopt. Op deze plek komen twee nieuwe woningen. De voorgestelde situatie is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4: Voorgestelde nieuwe situatie (bron: Landschapsplan Huddingweg 14-16 Putten, d.d. 09-10-2017)

Erfindeling

In de voorgestelde situatie bestaat het plangebied uit twee compacte erven. Op deze manier ontstaat aan de noordzijde een erf met 3 wooneenheden en aan de zuidzijde een erf met 2 wooneenheden. De structuur en indeling van de bebouwing suggereert een herkenbare agrarische erfindeling. Op het voorerf een woonhuis en op het achtererf de schuren. Deze opzet is gekozen om de ruimtelijke impact van de nieuwe woningen zo laag mogelijk te maken, en goed aan te sluiten bij de omgeving.

Landschap en natuur

De woningen worden landschappelijk ingepast (conform de voorwaarden zoals beschreven in bijlage 1). Er worden nieuwe houtsingels en bomenrijen aangelegd. De nieuw aan te leggen houtsingel zorgt naast scheiding tussen de erven, ook voor een landschappelijke en ecologische verbinding met de omringende groenstructuren. De bomenrijen markeren de erven en ontnemen het zicht op de flanken van de woningen vanaf de Huddingweg. In figuur 5 is een aanzicht opgenomen waaruit op te merken is hoe de structuur van twee (kleinschalige, halfopen) erven is opgebouwd in het landschap. De beplanting dient regionaal inheems te zijn om optimaal aan te sluiten op het omliggende groen. Op deze manier wordt zowel qua beeldniveau als op ecologisch gebied het meest optimale niveau nagestreefd. Er worden soorten aangeplant zoals Ruwe berk, Zomereik, Grove den, Hazelaar, Walnoot, Els en Eenstijlige meidoorn.



Figuur 5: aanzicht vanaf de Huddingweg op de toekomstige situatie van het plangebied (bron: Landschapsplan Huddingweg 14-16 Putten, d.d. 09-10-2017)

Voor de vormgeving van de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen zal door de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied is verwoord in het 'Landschapsplan Huddingweg 14-16' (zie bijlage 1). Dit document dient als aanvulling op de welstandsnota. Voor het plangebied houdt dit in dat de twee nieuw te bouwen woningen een eenvoudige hoofdvorm krijgen met een groot dakvlak en deze woningen (qua detaillering en uitvoering) ondergeschikt blijven aan de bestaande woningen. Bij voorkeur wordt gebruikgemaakt van de materialen: baksteen, hout en riet.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de benodigde onderzoeken met de daarbij behorende conclusies.

4.1 Milieuzonering

In de omgeving van Huddingweg 14-16 bevinden zich voornamelijk agrarische percelen met de aanwezigheid van agrarische bedrijven en natuurgebieden. Ten oosten van de Huddingweg 14-16 is ook een woonperceel aanwezig. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het plangebied tot een rustige woonomgeving worden gerekend. In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

Adres en bedrijfsnaam	SBI CODE 2008 met bedrijfsactiviteiten	Planologische bestemming	Milieuzone	Afstand tot initiatief	Belemmering
Huddingweg 9A*	0146	Agrarisch	4.1	100	Nee
Huddingweg 10	0141,0142	Agrarisch	3.2	162	Nee
Huddingweg 12	0141,0142	Agrarisch	3.2	95	Nee
Huddingweg 18	0161	Bedrijf	3.1	240	Nee

**Uit telefonisch contact met de eigenaar van het bedrijf aan de Huddingweg 9a op 29 november 2017 bleek dat op het bedrijf geen varkens meer worden gehouden. Er is nog wel een Wabo-vergunning milieu van kracht op deze locatie waardoor er wel met de veebezetting is gerekend in het kader van de bestemmingsplan wijziging.*

Geur en fijnstof

Om te kunnen beoordelen of er sprake gaat zijn van geuroverlast op de nieuw te bouwen woningen aan de Huddingweg 14-16 is een V-stacks berekening uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat er geen overschrijding van de geurnorm plaatsvindt op de woningen die gerealiseerd gaan worden.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de vereiste afstanden en wordt een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen gewaarborgd. Daarop aanvullend worden ook de bedrijven die zijn gelegen aan de Huddingweg 9a, 10 en 12 niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling door het voorgenomen initiatief.

4.2 Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten archeologische dubbelbestemmingen. In het noordwestelijk deel van het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 3'. Voor de overige delen van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 4' van toepassing. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek een oppervlakte tot 5.000 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm bij grondwerkzaamheden.

Het plan betreft het omzetten van niet-agrarisch bedrijf naar een woongebied. Er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Ter plaatse van deze woonbestemming vindt enige bodemroering plaats. De nieuwe woningen worden in totaal niet groter dan 5000 m². Ze hebben echter wel een verstoringsdiepte die groter is dan 40 cm.

Ter plaatse van de beoogde bouwkavels mag echter worden aangenomen dat de bodem als gevolg van de eerdere aanleg van het niet-agrarische bedrijf (en daarmee samenhangende aanleg van verhardingen, bedrijfsbebouwing, riolering en nutsvoorzieningen) al is geroerd. De kans dat ter plaatse een gaaf en ongeschonden bodemarchief wordt aangetroffen is daarom nihil. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is er de zorgplicht voor cultuurhistorie formeel vastgelegd. Alle cultuurhistorische waarden dienen in ruimtelijke plannen meegewogen te worden. Deze maatregel is een gevolg van het project Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Cultuurhistorische waarden kunnen bijdragen aan het landschap van de toekomst. Ze kunnen een bron van inspiratie zijn bij de inrichting van de ruimte en tegelijk iets van het verleden zichtbaar houden. Zo verhoogt cultuurhistorie de kwaliteit van de leefomgeving.

De gemeente Putten heeft in 2015 cultuurhistorische waardenkaarten laten opstellen. Het plangebied valt binnen een gebied met 'basis' waarden, dus niet direct een hoge waarde. De woning Huddingweg 14 is aangemerkt als 'overige karakteristieke en monumentale bebouwing, zonder beschermde status'. Vanuit cultuurhistorie is het dus positief dat dit pand behouden blijft. Door de landschappelijke inpassing en de wijziging van het perceel naar een woonfunctie kan deze woning en de waarde ervan nog beter naar voren komen.

4.4 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.

Op grond van de beschikbare bodeminformatie wordt geconcludeerd dat herontwikkeling van het gehele onderzoeksgebied wel tot de mogelijkheden behoort. Wel dient voor het gehele plangebied nader historisch onderzoek (conform NEN 5725) en (aanvullend) bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd te worden. Voor het plangebied is onvoldoende duidelijk of er nog asbest in de bodem aanwezig is. In het historisch onderzoek dient er aandacht te zijn voor het voorkomen van asbest op de panden en in de bodem. Om die reden dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.5 Verkeer en parkeren

De bestaande functie maakt een niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk, inclusief twee bedrijfswoningen. In de nieuwe situatie zullen op het perceel vijf woningen aanwezig zijn, inclusief de twee bestaande (bedrijfs)woningen. Deze woningen worden geclusterd gesitueerd midden op het perceel. De bestaande toegangsweg tussen de bestaande bedrijfswoningen wordt verwijderd en ingericht als nieuwe houtsingel. Hierdoor ontstaan twee gedeeltes met twee en drie woningen. Deze woningen worden ontsloten via twee nieuwe ontsluitingen. Eén ontsluitingsweg wordt aangelegd ten noorden van de woningen (cluster van drie woningen) en de andere ontsluitingsweg wordt aangelegd ten zuiden van de woningen (cluster van twee woningen). In de toekomstige situatie zal het aantal verkeersbewegingen op de Huddingweg per saldo afnemen, in ieder geval het aantal vrachtverkeersbewegingen. Het bedrijf wordt immers beëindigd.

Met betrekking tot het parkeren is het uitgangspunt dat dit geheel op eigen terrein zal plaatsvinden. In de toekomstige situatie zal in het plangebied ruimte bieden voor (in totaal) 10 parkeerplaatsen.

4.6 Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen (korte procedure). Dit omdat binnen het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden zijn gelegen die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat met het voornemen geen essentieel waterbelangen worden geraakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor dit plan een positief wateradvies gegeven. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 2 waarbij in deze paragraaf de aandachtspunten worden behandeld.

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.

Grondneutraal 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/randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Hierbij wordt geadviseerd om de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

4.7 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.

Wegverkeer

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) die binnen de geluidzone liggen van de Huddingweg. Daarbij is het gedeelte van de Huddingweg gelegen tussen Beulekampersteeg en Huddingweg 18 een doodlopende weg. Verkeer wat geen doorgaande route heeft zal geen gebruik maken van de Huddingweg. De intensiteit van deze weg is naar verwachting niet hoog.

De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt waarvoor in plaats twee nieuwe woningen worden teruggebouwd. Formeel gezien worden er op deze locatie drie nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het bestaande kantoorgebouw wordt ook getransformeerd naar een woning. Echter worden de nieuwe woningen aan de westzijde van het perceel gesitueerd waardoor deze achter de bestaande woningen komen te liggen. Hierdoor komen de nieuwe woningen op grotere afstand te liggen van de Huddingweg en is daardoor aan te nemen dat de gevelbelasting op de nieuwe woningen zullen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Onderzoek naar het aspect geluid is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

In dit plan wordt de realisatie van drie nieuwe woningen toegestaan. De conclusie is dan ook dat dit plangebied, niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1,

aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden. De functieverandering wordt dan ook niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitat en habitat van soorten (Habitatrichtlijn). De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitat.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet Natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

Onderzoek

Met de beoogde ontwikkeling gaan sloop- en bouwwerkzaamheden gepaard. De bestaande bedrijfshallen zullen worden gesloopt en ter plaatse worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Daarvoor is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. De resultaten van de quickscan flora en fauna worden in het vervolg traject van het bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie

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 1,8 kilometer afstand. Vanwege de ligging buiten het Natura 2000 gebied kunnen effecten als areaalverlies, versnippering van de Natura 2000 op voorhand worden uitgesloten. Het plan betreft de transformatie van een niet-agrarisch bedrijf

naar vijf woningen. Aangezien in de huidige situatie sprake is van een bedrijf, is te verwachten dat met het opheffen daarvan een afname van de druk op het omliggende gebied optreedt.

Zoals in hoofdstuk 3 ook is benoemd zijn in de directe omgeving van het plangebied, gebieden gelegen die vallen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO). Het plangebied zelf valt buiten het deze gebieden. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het bebouwde oppervlak in het plangebied afnemen. De nieuwe woningen worden binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Met de bouw zal geen sprake zijn van een negatief effect op de samenhang van omliggende natuurgebieden. De nieuwe situatie zal in vergelijking met het huidige gebruik naar verwachting minder effect hebben op de omgeving.

Soortenbescherming

Voor de transformatie van een niet-agrarisch bedrijf naar een woningbouwlocatie zal het nodige aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Gezien de ligging en huidige inrichting van het gebied, is op voorhand niet uit te sluiten dat (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Daarvoor is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. De resultaten van de quickscan flora en fauna worden in het vervolg traject van het bestemmingsplan verwerkt.

4.10 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.

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.

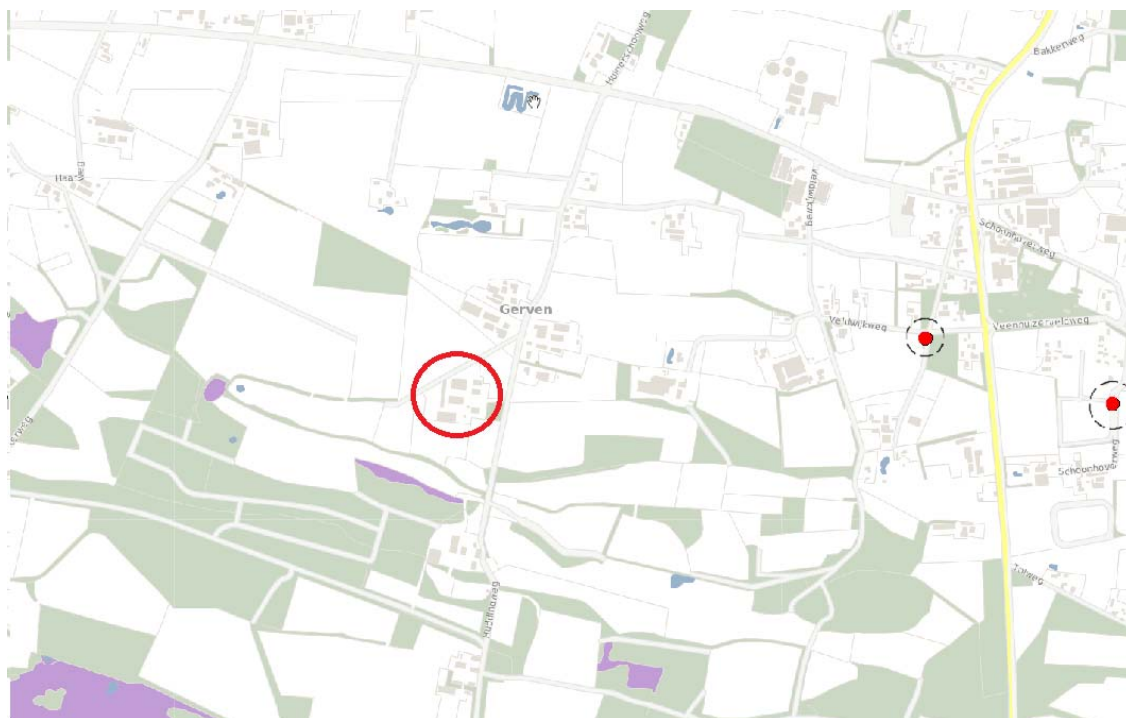
Beleidsvisie externe veiligheid

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

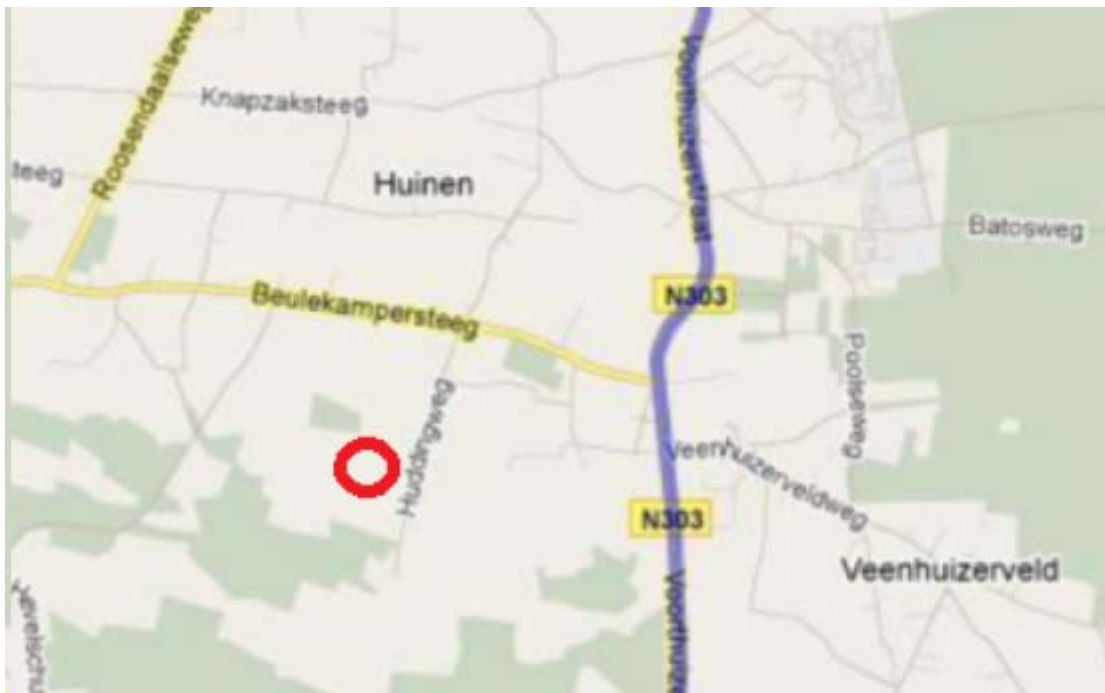
bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens 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 zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Op verdere afstand bevinden zich wel enkele risicobronnen, namelijk aan de Voorthuizerstraat 270 en de Veenhuizerveldweg 16 (zie risicokaart in figuur 6). Gelet op de afstanden tussen het plangebied en deze inrichtingen is een nadere verantwoording niet noodzakelijk. Daarop aanvullend vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Voorthuizerstraat (N303). Dit heeft betrekking op het gedeelte vanaf het kruispunt Van Geenstraat-Spieldeweg tot de gemeentegrens Nijkerk (zie figuur 7). De Voorthuizerstraat is gelegen op een afstand van circa 1100 meter van het plangebied. Gezien de ligging van de weg op meer dan 200 meter, maar minder dan 4000 meter van het plangebied volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)



Figuur 7: Uitsnede overzichtskaart route gevaarlijke stoffen (gemeente Putten)

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van de Voorthuizerstraat (N303) op een afstand van circa 1100 meter. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat blootgestelde personen effecten kunnen ondervinden van de bestaande risicobron en daardoor afhankelijk worden van hulpverleningsdiensten. Conform het Bevt dient de VNOG (Veiligheidsregio) geconsulteerd te worden inzake een advies t.a.v. rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

4.11 Kabels en leidingen

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

4.12 Vormvrije mer-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van drie woningen op een voormalig niet-agrarische bedrijfsperceel. Voor deze ontwikkeling zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Gelet op het gebruik in de huidige situatie en het beoogde gebruik, is de verwachting dat de effecten op het milieu afnemen. Daarop aanvullend zullen de vijf woning gesitueerd worden op één perceel. Gelet op deze eigenschappen van het voornemen zoals hiervoor is beschreven, wordt het voornemen niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en is een besluit op de zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

5.2 Bestemmingsregels

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

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

Artikel 3 Agrarisch

De agrarische gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch' en zijn bedoeld voor het agrarisch grondgebruik. Binnen de bestemming is ook extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik toegestaan. Het realiseren van gebouwen is binnen de bestemming niet toegestaan. Wel is het toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde te realiseren tot een hoogte van maximaal 2 meter.

Artikel 4 Natuur

In het plangebied aan te leggen houtsingels en groenelementen worden bestemd als 'Natuur'. Er wordt gestreefd naar het behoud en de ontwikkeling van de natuur en landschapswaarden van het gebied.

Artikel 5 Tuin

Deze bestemming is bedoeld voor tuinen, in- en uitritten en het behoud en herstel van bomen en beplantingen. Binnen de bestemming is ook toegestaan om erf- en terreinafscheidingen te realiseren.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming is de ontsluiting van de woningen geregeld.

Artikel 7 Wonen

De gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

Binnen het bestemmingsvlak mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd die een maximale bouwhoogte mag hebben van 8 meter. De inhoud van de woning is maximaal 660 m³. Deze inhoud sluit aan op het gemeentelijk beleid. Bijgebouwen mogen een oppervlakte krijgen van maximaal 80 m² en mogen voorzien worden van een kap. De goothoogte van een bijgebouw mag een hoogte krijgen tot 3,5 meter. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 6 meter.

Op grond van het reguliere beleid kan het wonen gecombineerd worden met een aan huis verbonden bedrijfs- en/of beroepsactiviteit. Het gaat daarbij om activiteiten in de dienstverlening die goed bij het wonen passen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3 en Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

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 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. Er is wel ambtelijk vooroverleg over het plan gevoerd. De provincie was positief over het plan.

Ontwerpfase

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

Vaststellingsfase

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De eventuele zienswijzen worden daarbij meegewogen. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij het kostenverhaal een rol speelt. Het opstellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is daarom niet nodig.

De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

Bijlage toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Huddingweg 14-16



Beeldkwaliteitsplan Huddingweg 14-16 Putten

Gebr. Van de Langemheen Holding B.V.

17-11-2017

versie 4

INHOUD

Inleiding	1
Bestaande situatie	2
Concept en visie	4
Gewenste situatie	5
Aanzicht en opbouw	6
Referenties en materialen	7

Project	2017-028
Betreft	Beeldkwaliteitsplan Huddingweg 14-16
Opdrachtgever	Gebr. Van de Langemheen Holding B.V.
Datum	17 november 2017
Buro Ruiter	Hilbert Ruiter Aart Knoppert
In samenwerking met	Gelders Genootschap



Aan de Huddingweg 14-16 is het bedrijf van Gebr. Van de Langemheen gevestigd. In de afgelopen jaren is het bedrijf fors gekrompen en het is voornemens ook de laatste activiteiten te beëindigen.

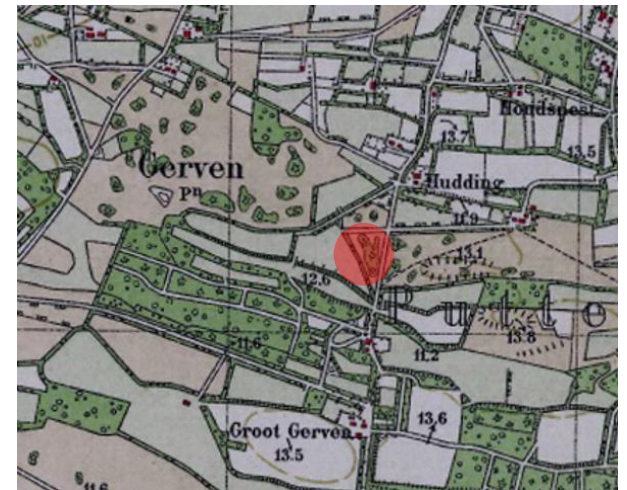
Het totale complex bestaat uit een tweetal bedrijfswoningen, een vrijstaande kantoorruimte en een viertal grote loods. Gezien de grote omvang van het complex zijn er pogingen ondernomen om de huidige bestemming te wijzigen naar drie bedrijfsmatige bestemmingen (3 bedrijfswoningen met elk een achtergelegen loods). Dit voorstel is niet als wenselijk beoordeeld omdat een 'bedrijventerrein' in het buitengebied niet wenselijk is. Daarom is maatwerk nodig om tot een toekomstbestendige constructieve oplossing te komen: wonen.

In dit plan vindt u een voorstel om de bestaande woningen te handhaven en het bestaande kantoor (nu met tijdelijke ontheffing in gebruik als woning) als woning te bestemmen. Achter de bestaande bebouwing zullen twee nieuwe woningen gerealiseerd worden.

Om zoveel mogelijk ruimtelijke winst te boeken is er in samenwerking met het Gelders Genootschap gezocht naar de beste indeling om de nieuwe woningen goed in te passen in het landschap.

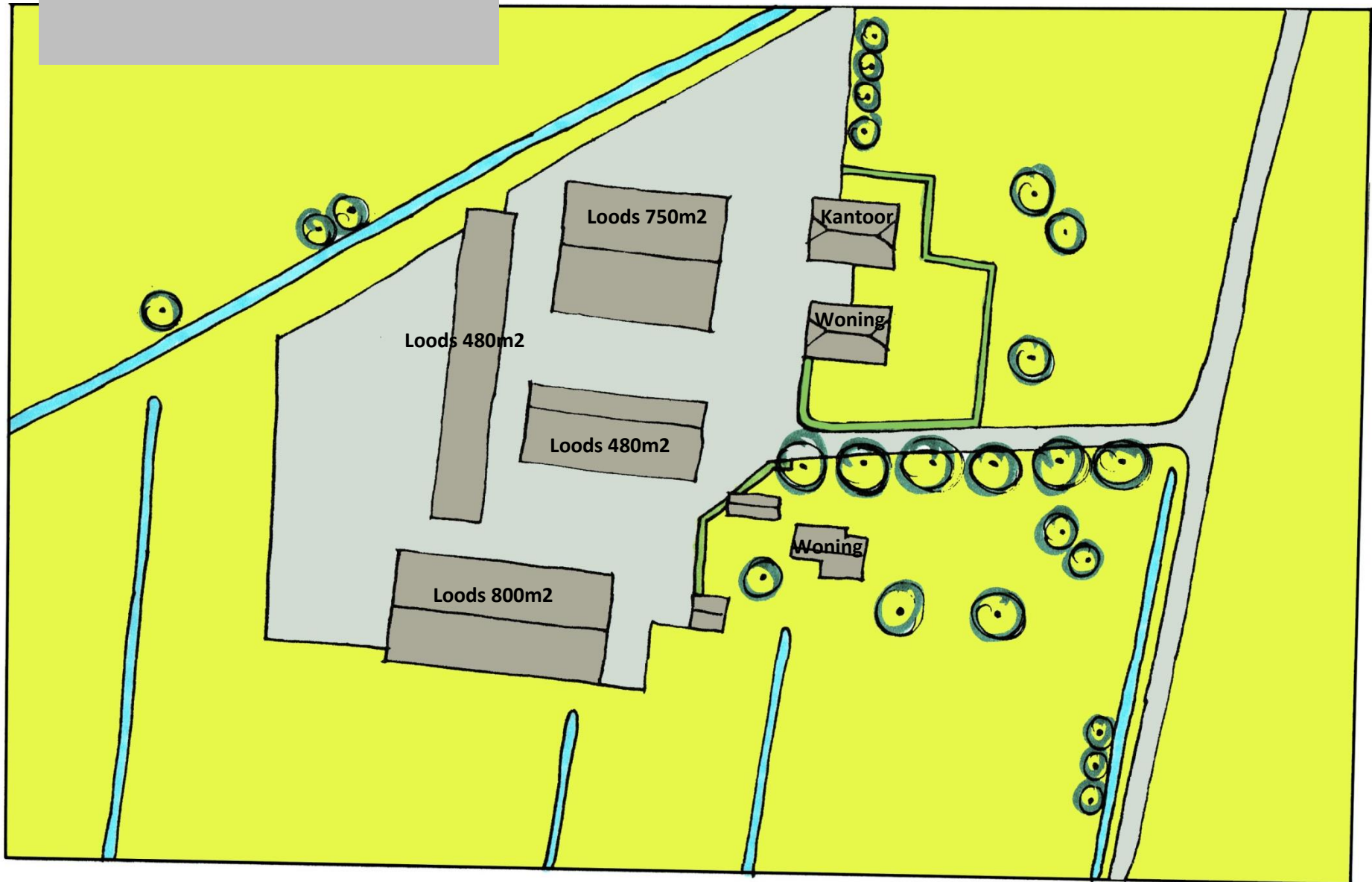
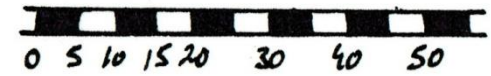


Loonbedrijf Van de Langemheen, 1980



Plangebied op kaart uit 1930

BESTAANDE SITUATIE 2

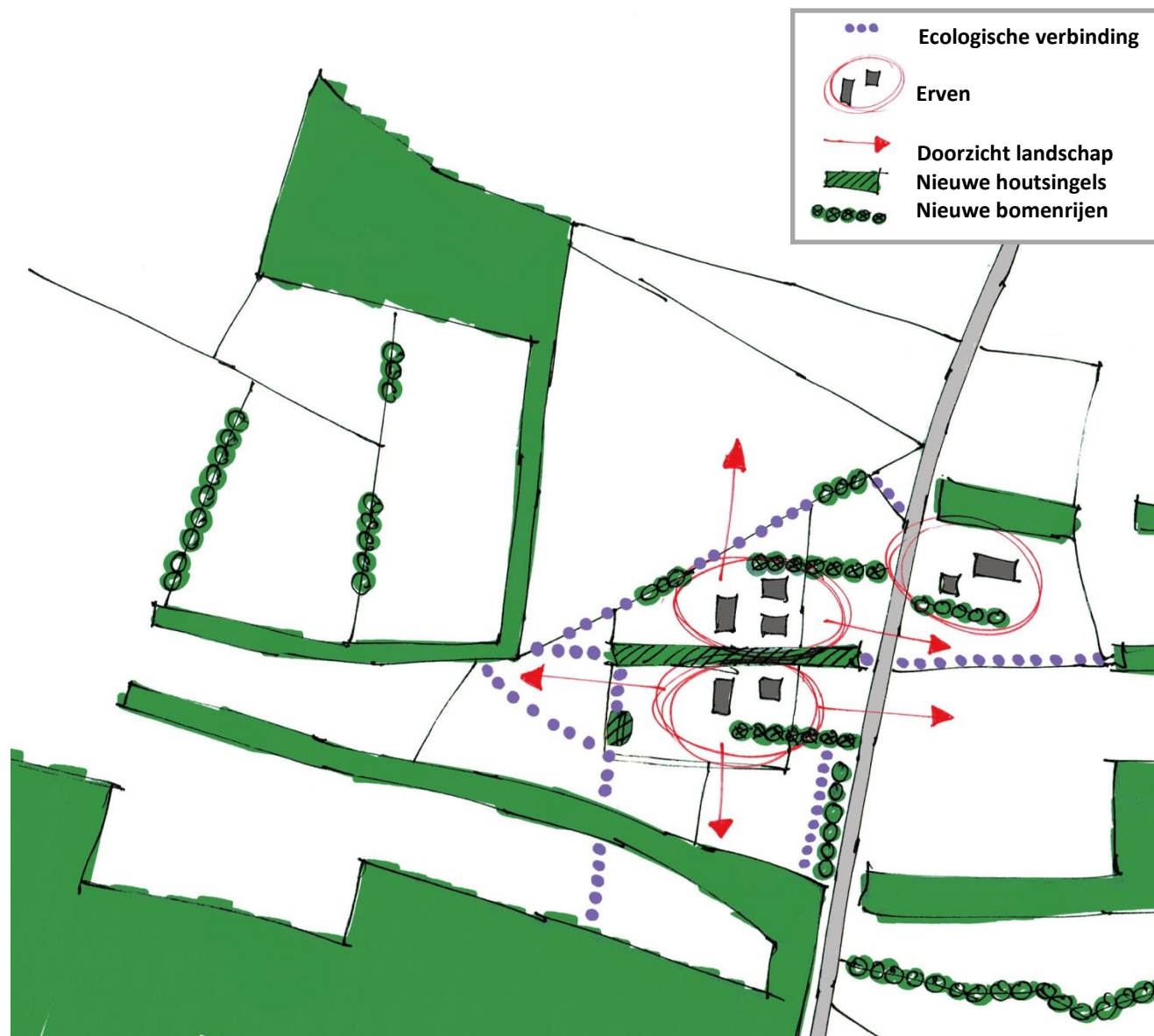


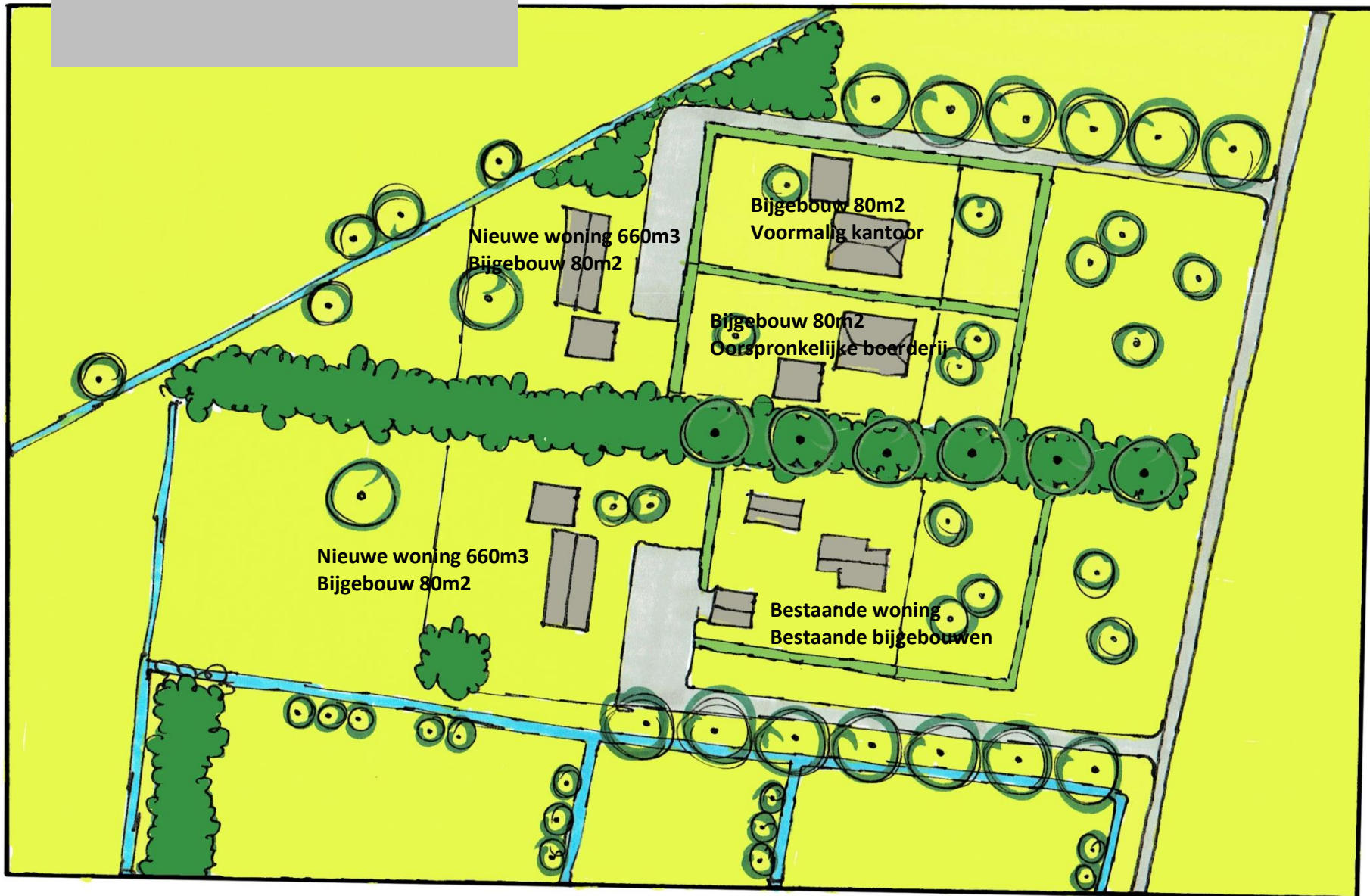
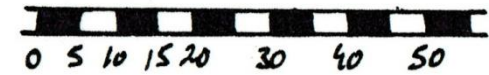
Handwritten signature and the word 'word' written vertically.



Het concept bestaat uit een ruimtelijke ingreep die van één groot erf resulteert in twee compacte erven. Op deze manier ontstaat aan de noordzijde een erf met 3 wooneenheden en aan de zuidzijde een erf met 2 wooneenheden. De structuur en indeling van de bebouwing suggereert een herkenbare agrarische erfindeling. Op het voorerf een woonhuis en op het achtererf de schuren. De scheiding is denkbeeldig te trekken op de grens van het voorhuis en de deel van de oorspronkelijke boerderij. Ook in de erfinrichting zelf is deze verdeling te herkennen. Er wordt een lagensysteem toegepast dat voor de juiste opbouw zorgt.

De nieuw aan te leggen houtsingel zorgt naast scheiding tussen de erven ook voor een ecologische verbinding met de omringende groenstructuren. De bomenrijen markeren de erven en ontnemen het zicht op de flanken van de woningen vanaf de Huddingweg.





Handwritten signature and the word 'word' written vertically.

AANZICHT EN OPBOUW 6

Voor een juiste erfindeling in een Kampenlandschap wordt gebruik gemaakt van de erfprincipes uit het LOP en van een lagensysteem.

In onderstaand aanzicht wordt duidelijk hoe de structuur van twee (kleinschalige, halfopen) erven is opgebouwd in het landschap.

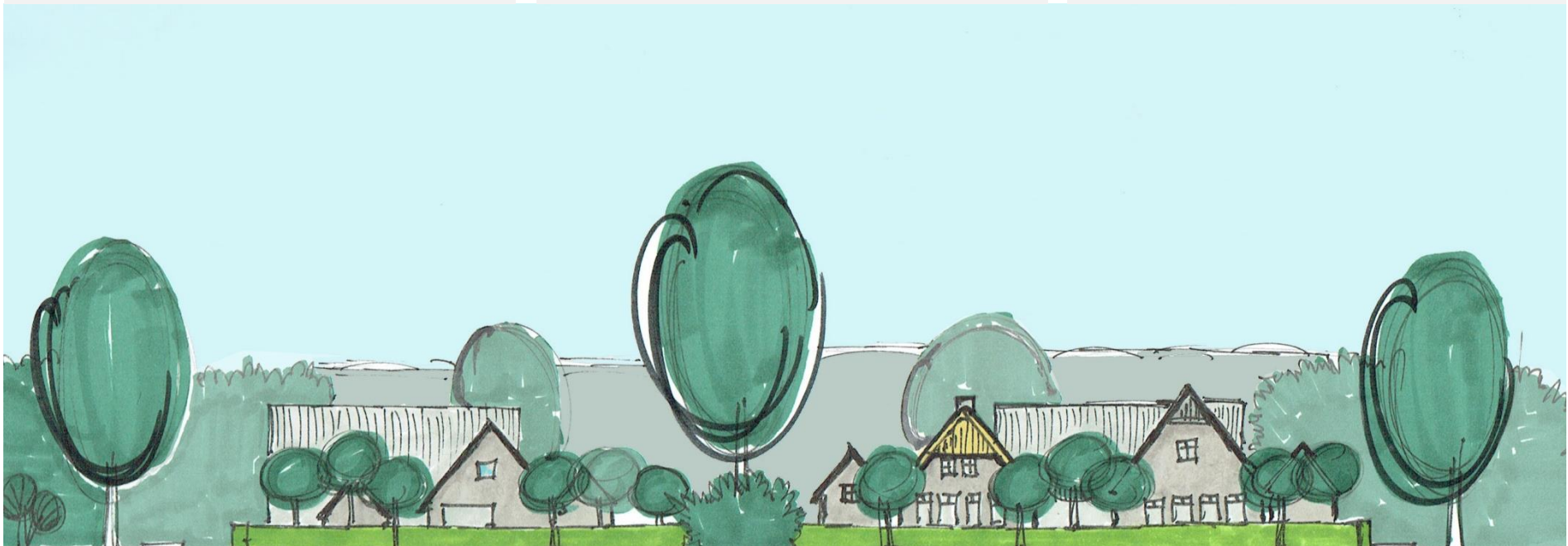


- 4: Bos en solitaire bomen
- 3: Hoogstamfruitbomen en houtsingels
- 2: Sierheesters en struweelhagen
- 1: Scheerheg bij bestaande woningen

Landschapsontwikkelingsplan 2011-2021

Kenmerken/principes Kampenlandschap:

- Kleine bosperceeltjes
- Afwisselende verkaveling
- Kleinschalige percelen
- Open/halfopen landschap in contrast met gesloten bosgebied
- Kleinschalige boerderijen
- Houtwallen



I kader en oprit | I erf met bestaande bebouwing & één nieuwe woning | scheiding | erf met bestaande bebouwing, bijgebouwen & één nieuwe woning | oprit en kader |

De nieuw te bouwen woningen dienen een eenvoudige hoofdvorm te hebben met een groot dakvlak (geen dakkapellen aan de oostzijde) en zijn ondergeschikt qua detaillering/uitvoering aan de bestaande woningen. Bij voorkeur de volgende eigenschappen:

- gedekte kleuren, geen wit
- natuurlijke materialen (baksteen, hout, en dakpannen)
- bijgebouwen eenvoudig en eenduidig met zadeldak
- stenen of houten gevel, dus geen metaalbeplating
- de woning en bijgebouwen worden samenhangend ontworpen (zie gewenste situatie).
- de bijgebouwen dienen eenvoudig en eenduidig uitgevoerd te worden met zadeldak
- een stenen of houten gevel, dus geen metaalbeplating.

De gewenste situatie is richtinggevend voor de definitieve plannen.



REFERENTIES EN MATERIALEN

7

De beplanting dient regionaal inheems te zijn om optimaal aan te sluiten op het omliggende groen. Op deze manier wordt zowel qua beeldniveau als op ecologisch gebied het meest optimale niveau nagestreefd. Denk hierbij aan onderstaande soorten:

Ruwe berk

Zomereik

Grove den

Hazelaar

Walnoot

Els

Eenstijlige meidoorn



COLOFON

Opdrachtgever:

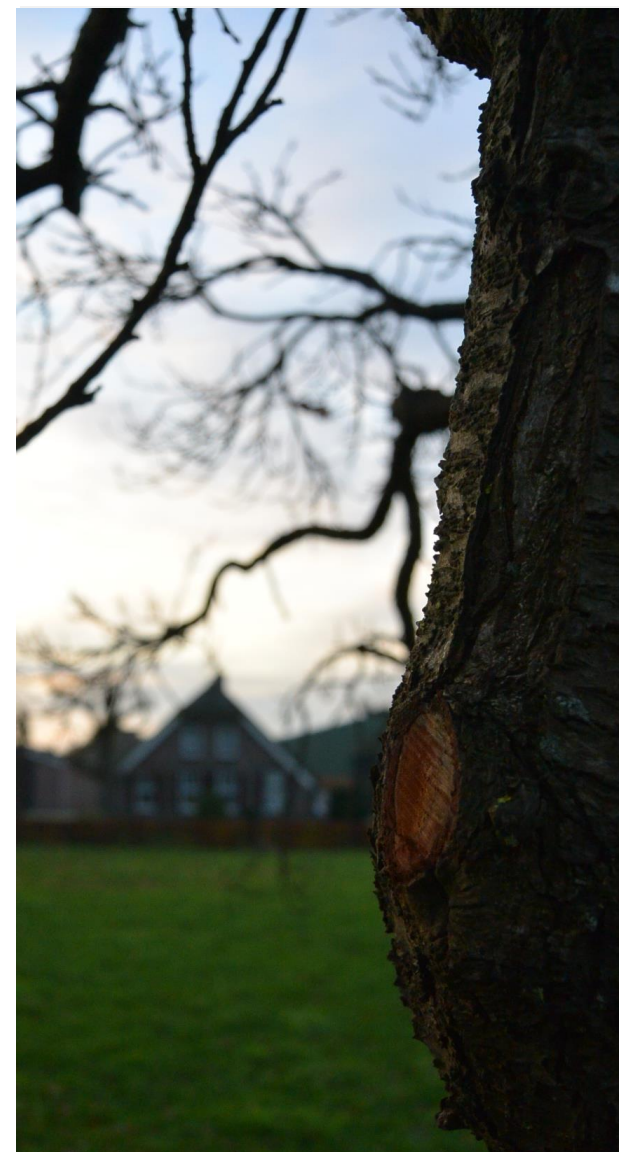
Gebr. Van de Langemheen Holding B.V.
Huddingweg 14
3882 LW Putten
0341-491238

In samenwerking met:

Gelders Genootschap
Ing. C.M.H. Steentjes (ervenconsulent)
Zijpendaalseweg 46
6814 CL Arnhem
info@geldersgenootschap.nl

Auteurs:

Buro Ruiter
Dhr. H. Ruiter (landschapsontwerper)
Dhr. A. Knoppert (landschapsontwerper)
Rimpelerweg 45
3882 NK Putten
info@buroruiternl



Bijlage 2 Watertoets

datum 20-11-2017
dossiercode 20171120-10-16455

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 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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Huddingweg 14 en 16 met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGHuddingwg1416-ON01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 gebruiker 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 afschermdende 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;

1.11 bebouwing:

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

1.12 Bed & Breakfast:

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

1.13 bestaand:

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

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bevoegd gezag:

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

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 detailhandel:

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

1.24 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;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 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;

1.28 houtwal

cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol landschapselement bestaande uit een strook grond 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de 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 inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 plaatsing van gebouwen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- tevens zijn deze gronden bestemd voor:
- b. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg, de ontwikkeling en het behoud van natuur- en landschapswaarden; met daaraan ondergeschikt:
 - b. watergangen en waterpartijen;
 - c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - d. extensief agrarisch medegebruik;
 - e. educatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onder het doel 'behoud en herstel van landschapswaarden':

- is de instandhouding begrepen van de landschapswaarden van:
 - 1. onverharde wegen en paden;
 - 2. beplantingselementen, zoals houtwallen, kleine bosperceeltjes, oeverbeplanting, erfbeplanting en oude laanbeplanting;
- zijn de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Arkemheen als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn' en het Natura 2000-gebied 'Veluwerandmeren als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn' mede begrepen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ehs natuur'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet toegestaan.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

5.2.2 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 bedragen dan 2 m;
- b. het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. (ontsluitings)wegen, straten en paden;
- b. groenvoorzieningen en water;

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

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 6.1 genoemde doeleinden;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 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 6.2 onder c ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. per bestemmingsvlak één woning;
- b. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven; met de daarbij behorende:
- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden vrijstaand gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap;
- c. de inhoud van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 660 m³;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m;
- e. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
- f. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de woning tot de weg niet kleiner worden.

7.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 80 m² per woning bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,0 m bedragen;

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. zwembaden zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande:
 - 1. het zwembad uitsluitend achter de achtergevel van de woning en het verlengde daarvan is toegestaan;
 - 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,3 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 20 m²;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Grotere oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 100 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 0,5 ha;
- b. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 125 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1 ha;

- c. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 150 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1,5 ha;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

7.3.2 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. vergroting van de woning is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bebouwing door sloop of de aanleg van natuur- en/of landschapselementen volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn:

Sloop bebouwing	Aanleg nieuwe natuur	Aanleg nieuwe landschapselementen	Extra woninginhoud
400 m ³	5.000 m ²	1.000 m ²	100 m ³
800 m ³	10.000 m ²	2.000 m ²	200 m ³
1200 m ³	15.000 m ²	3.000 m ²	300 m ³
1600 m ³	20.000 m ²	4.000 m ²	400 m ³

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

7.3.3 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 990 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning tot 880 m³ is het bepaalde in sublid 7.3.2 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, 2 m² gesloopt dient te worden gesloopt tot een maximale inhoudsmaat van de woning van 990 m³;
- c. planologisch verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- d. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Putten, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

7.3.4 Vergroten van een onderbouw onder een woning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een woning buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

7.3.5 *Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. uitbreiding boven de 80 m² alleen mogelijk is indien voor 1 m² uitbreiding op een ander bouwperceel 2 m² gesloopt wordt en herbouw hiervan planologisch niet mogelijk is tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

7.3.6 *Zwembad*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het toestaan van een zwembad voor de achtergevel van de woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Aan huis verbonden beroep of bedrijf*

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

- a. maximaal 60 m² van de vloeroppervlakte van de woning wordt hiervoor gebruikt, dan wel de bestaande vloeroppervlakte indien deze meer bedraagt;
- b. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf vindt niet plaats vanuit een bijgebouw bij de woning, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- e. er mag geen horeca plaatsvinden;
- f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- g. het beroep of bedrijf wordt door (een van) de bewoner(s) van de woning uitgeoefend;
- h. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 - 2. een winkel- of uitstillingsruimte 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.

7.4.2 Bed&Breakfast

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

- a. bed&breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van de woning;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. het gebruik dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
- d. maximaal één bed&breakfast-eenheid per woonperceel bestaande uit één of meerdere vertrekken ten behoeve van recreatief verblijf, is toegestaan;
- e. bed&breakfast-kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren (de aanwezigheid van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
- f. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- g. horeca is toegestaan uitsluitend in de vorm van ontbijt (geen lunch of diner);
- h. het authentieke uiterlijk en/of de verschijningsvorm van de woning /bijgebouw dient te worden gehandhaafd;
- i. de bed&breakfast-voorziening dient een ruimtelijke uitwerking of uitstraling te hebben die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie;
- j. de erfinrichting en het erfgebruik dienen afgestemd blijven op de woonfunctie.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het toestaan van inwoning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.5.2 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte kan worden vergroot tot maximaal 100 m²;
- b. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.1 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 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.

8.2 Bouwregels

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

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

8.3 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.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 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.

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

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 8.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 8.5.1, is niet van toepassing voor:

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

8.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5.1 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.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

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

- a. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- b. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 5000 m²;
- d. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 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.

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

9.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 9.1 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 5000 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.5.2 *Uitzondering vergunningplicht*

Het verbod, als bedoeld in lid 9.5.1, is niet van toepassing voor:

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

9.5.3 *Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.5.1 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 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande maten

11.1.1 Maximale en minimale maatvoering

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de hoofdstuk 2 gegeven regels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstanden zijn de bestaande maten dan wel afstanden eveneens toegestaan.

11.1.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 11.1.1 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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.

12.2 Voorwaardelijke verplichting

Ten behoeve van de realisering van woningen, niet zijnde de bestaande voormalige bedrijfswoningen en de bij de bedrijfswoningen behorende bijbehorende bouwwerken, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de bebouwing zoals aangegeven in bijlage 1 te zijn gesloopt;
- b. binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient uitvoering te worden gegeven aan de aanleg en instandhouding van de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen, overeenkomstig de inrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 overige zone - ehs natuur

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ehs natuur' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

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

a Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op deze gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- b. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,40 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
- c. Het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.
- d. Het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt.
- e. Het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen.
- f. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m², met uitzondering van erftoegangswegen naar bouwvlakken binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden - Landschap en naar de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen.
- g. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- h. Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

b Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 13.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- het normale onderhoud, beheer en gebruik betreffen;
- in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan (of uitgevoerd kunnen worden) op basis van een vóór dat tijdstip geldende vergunning;
- plaatsvinden binnen het bouwvlak van de bestemming Agrarisch dan wel de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen, met uitzondering van werken of werkzaamheden die plaatsvinden binnen de dubbelbestemmingen welke zijn opgenomen in de artikel 8 en 9.

c Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.1.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van:

- a. het bouwen van antennes met een bouwhoogte van maximaal 15 m;
- b. het bouwen van een sirenemast waarvan de bouwhoogte ten hoogste 18 m mag bedragen, indien dit voor de verwerkelijking van een adequaat waarschuwingssysteem noodzakelijk is;
- c. de bouw van bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 250 m³ en een maximum bouwhoogte van 8 m;
- d. de regels voor niet voor wonen bestemde gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer alsmede voor natuur- en landschapseducatie waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m² mag bedragen;
- e. het toestaan van een grotere oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. van de planregels voor het in geringe mate overschrijden van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Actualisering

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

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeergelegenheid

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

Artikel 17 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in verband met aanleg buitenrijbanen

17.1.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een buitenrijbaan aan te leggen op gronden met de bestemming 'Agrarisch' voor zover gelegen buiten het bouwvlak, dan wel de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen'.

17.1.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 17.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan (of uitgevoerd kunnen worden) op basis van een vóór dat tijdstip geldende vergunning.

17.1.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.1.1 kan slechts worden verleend, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de oppervlakte van de buitenrijbaan bedraagt maximaal 1.200 m²;
- b. de afstand van de buitenrijbaan tot woningen van derden bedraagt minimaal 50 m (met lichtmasten) of 30 m (zonder lichtmasten);
- c. de kortste afstand tot het bouwvlak bedraagt maximaal 10 m;
- d. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- e. door de uitvoering van het werk of werkzaamheid 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Huddingweg 14 en 16 van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van ...

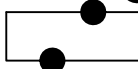
Bijlagen regels

Bijlage 1 Sloopkaart Huddingweg 14 en 16



Legenda

Plangebied

-  Huddingweg 14 en 16
-  te slopen bebouwing

Gemeente Putte
Huddingweg 14 en16

Te slopen bebouwing



project	20150887.031		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	11-12-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	05-12-2017
idn	NL.IMRO.0273.BPBGHuddingweg1416-ON01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl



- Plangebied**
- Huddingweg 14 en16
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
 - N Natuur
 - T Tuin
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - W Wonen

- Dubbelbestemmingen**
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
 - WR-A4 Waarde - Archeologie 4

- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - ehs natuur

Gemeente Putte

Huddingweg 14 en16

Bestemmingsplan

project	20150887.031		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	11-12-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	05-12-2017
idn	NL.IMRO.0273.BPBGHuddingweg1416-ON01		

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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