

Gemeente Putten
Bestemmingsplan
Krachtighuizerkern 12-12a
(vastgesteld)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Krachtighuizerkern 12-12a

Putten

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0273.BPBGKrachtighker12-VA01

projectnummer:
20200308

opdrachtleader:

planstatus

datum:
27-03-2020

31-03-2020
03-12-2020

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 plangebied	5
1.3 Huidige planologische situatie	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	16
4.1 Bedrijven en milieuhinder	16
4.2 Geluid	17
4.3 Externe veiligheid	17
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Bodem	21
4.6 Ecologie	22
4.7 Verkeer en Parkeren	24
4.8 Water	24
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	25
4.10 Kabels en leidingen	27
4.11 Vormvrije mer-beoordeling	28
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Bestemmingsregels	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2 Economische uitvoerbaarheid	32
Bijlagen toelichting	34
Bijlage 1 Watertoets	35
Regels	36
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	37
Artikel 1 Begrippen	37
Artikel 2 Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	42

Artikel 3	Agrarisch	42
Artikel 4	Tuin	44
Artikel 5	Wonen	45
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 8	Algemene bouwregels	52
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	54
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 12	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 13	Overgangsrecht	57
Artikel 14	Slotregel	58
Bijlagen regels		60
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	61

Toelichting**Hoofdstuk 1 Inleiding****1.1 Aanleiding**

Bij de gemeente Putten is een verzoek ingediend om de dubbel bewoonde woning aan de Krachtighuizerkern 12 - 12a te legaliseren. Op het perceel is een dubbel bewoonde woning aanwezig die als zodanig is vergund. Beide woningen worden op dit moment zelfstandig bewoond. Binnen de bestemming 'Wonen' is per bouwvlak maar één woning toegestaan. Om het gebruik als twee zelfstandige woningen mogelijk te maken, is een nieuwe juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 plangebied

De locatie is gelegen in het buurtschap Krachtighuizen, ten zuiden van de kern Putten. Het perceel ligt aan de Krachtighuizerkern. Het woonperceel bestaat uit meerdere percelen die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Het kadastrale perceel PTN01 - D - 3858 behoort tot nummer 12. Nummer 12a is gelegen op kadastraal perceel PTN01 - D - 3553. Daarnaast wordt het kadastrale perceel PTN01 - D - 3857 gebruikt als erf bij nummer 12a. Op dit perceel is een bijgebouw aanwezig. Rond het perceel zijn voornamelijk woningen aanwezig. Op grotere afstand bevinden zich enkele recreatieterreinen. In figuur 1 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (Krachtighuizerkern 12 - 12a) (bron PDOK-viewer, 2020)

1.3 Huidige planologische situatie

Het perceel Krachtighuizerkern 12 - 12 a is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Krachtighuizen 2013'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Putten op 30 juli 2014.

In dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'Wonen' met bouw mogelijkheden toegekend.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn reguliere woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Per aangegeven bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De hoofdgebouwen zijn voorzien van een kap. De inhoud van een woning is maximaal 660 m³ en de bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 8 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt een maximale oppervlakte van 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte als deze groter is dan 50 m². De goothoogte van bijbehorende bouwwerken is maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte is niet hoger dan 6 meter. In onderstaande figuur (figuur 2) is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Omdat binnen de bestemming 'Wonen' slechts één woning per bouwvlak is toegestaan, is het gebruik van een dubbel bewoonde woning niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. De dubbel bewoonde woning is in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Krachtighuizen 2013' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader behandeld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen. Hoofdstuk 6 tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt deel uit van het buurtschap Krachtighuizen in de gemeente Putten. Het perceel ligt ten zuiden van de kern Putten in een recreatiecluster. De betreffende locatie is gelegen aan de Krachtighuizerkern 12 - 12a. Het plangebied is opgedeeld in meerdere percelen. Op het kadastrale perceel PTN01 - D - 3858 is de woning nummer 12 aanwezig. Dit perceel heeft een oppervlakte van 3.550 m². De woning nummer 12a bevindt zich op het kadastrale perceel PTN01 - D - 3553 en heeft een oppervlakte van 105 m². Ten oosten van deze woning is het kadastrale perceel PTN01 - D - 3857 in gebruik als erf en voorzien van een bijgebouw. Gezamenlijk hebben de percelen een oppervlakte van 4.085 m² en vormt dit in het bestemmingsplan één woonperceel. In figuur 3 is de huidige situatie weergegeven.



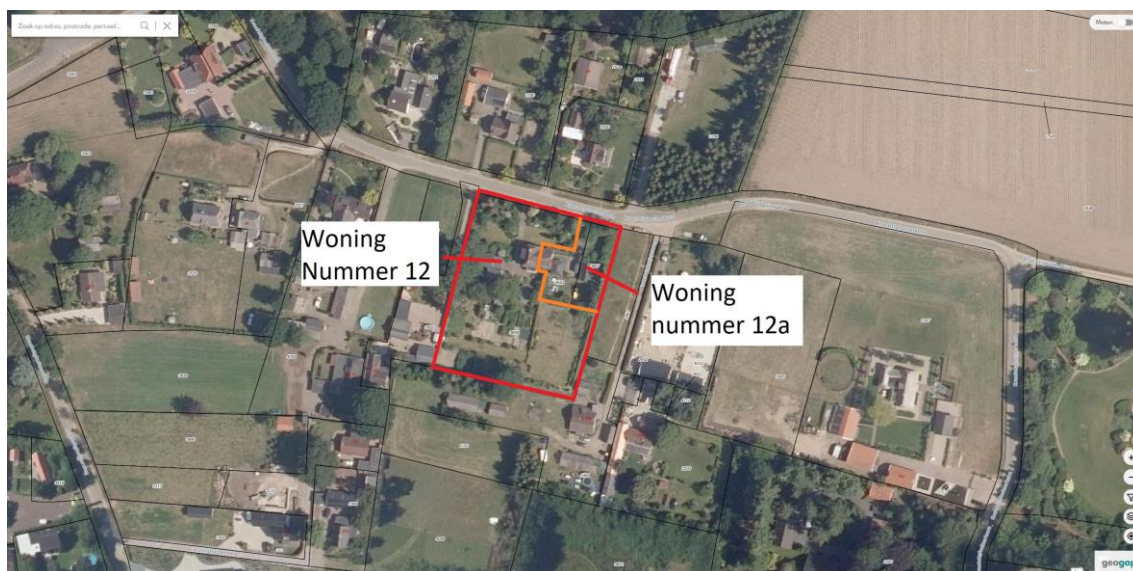
Figuur 3: Huidige situatie Krachtighuizerkern 12-12a (bron Google-streetview 2019)

2.2 Toekomstige situatie

De woningen op het perceel Krachtighuizerkern 12 - 12a worden op dit moment zelfstandig bewoond. De initiatiefnemer wil de dubbel bewoonde woning legaliseren zodat er op het woonperceel twee woningen zijn toegestaan. Op dit moment is het niet mogelijk om twee woningen te hebben op het perceel omdat het bestemmingsplan dit planologisch niet toestaat. Hierdoor kunnen de woningen niet los van elkaar worden gezien.

De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het legaliseren van de dubbel bewoonde woning. Het voorstel is om in het bestaande bouwvlak de bouwaanduiding 'twee-aaneen' toe te kennen. Hiermee worden twee woningen binnen het bouwvlak toegestaan. Aan de legalisatie stelt de gemeente Putten als voorwaarde dat de woningen aan elkaar verbonden moeten blijven. Door de legalisatie kunnen er hiermee niet twee vrijstaande woningen ontstaan.

Voor de legalisering van de dubbel bewoonde woning zijn voorwaarden verbonden op basis van het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. Voor de legalisering moet op basis van het beleid wel 300 m² aan sloopmeters worden aangekocht. Er mag met deze legalisering geen bebouwing worden bijgebouwd.



Figuur 4: Toekomstige situatie (bron kadastralekaart.com)

Hoofdstuk 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder) toegevoegd.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 14 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). Op 1 juli 2017 is de regeling gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Met dit bestemmingsplan wordt een dubbel bewoonde woning gelegaliseerd. De woningen behouden gezamenlijk de bestemming 'Wonen'. het bouwvlak wordt voorzien van de bouwaanduiding 'twee-aaneen'.

Gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit project in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aangezien als stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie is toetsing aan de ladder alleen nodig al er twaalf woning of meer worden toegevoegd. Toetsing aan de ladder is voor dit project niet noodzakelijk.

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Ruimtelijk beleid

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgebonden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

Voor dit bestemmingsplan biedt de provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geen relevante aspecten. Het gaat om het legaliseren van een dubbel bewoonde woning.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Plussenbeleid (artikel 2.30, 2.31 en 3.33)

De instructieregels die zoals opgenomen in artikel 2.30 (uitbreiding niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak: handreiking beleidsregels Plussenbeleid), 2.31 (instructieregel bestemmingsplan Plussenbeleid) en 2.33 (instructieregel bestemmingsplan niet-grondgebonden veehouderijtak in Ammoniakbuffergebied) zijn niet van toepassing op het plangebied. Er wordt geen uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak op het perceel voorzien. Er wordt slechts een dubbel bewoonde woning gelegaliseerd op het perceel Krachtighuizerkern 12 - 12a.

Glastuinbouw (artikel 2.24, 2.25, 2.26 en 2.27)

De regels zoals die zijn opgenomen in artikel 2.24, 2.25, 2.26 en 2.27 voor het onderwerp 'Glastuinbouw', zijn niet van toepassing op het plangebied. Er wordt geen glastuinbouw uitgebreid of gerealiseerd.

Grondwaterbeschermingsgebied (artikel 2.37)

De instructieregel zoals opgenomen in artikel 2.37 (instructieregel bestemmingsplan Grondwaterbeschermingsgebied) is niet van toepassing op het plangebied. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een groter risico vormen voor de kwaliteit van het grondwater dan de vigerende bestemming. De huidige bestemming op het perceel wordt niet gewijzigd.

Intrekgebied (artikel 2.38)

De instructieregel zoals opgenomen in artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied) is niet van toepassing op het plangebied. Er worden geen activiteiten voor de winning van fossiele energie mogelijk gemaakt. De winning van energie wordt niet toegestaan in dit bestemmingsplan.

Drinkwaterbescherming (artikel 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6)

Het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een boringsvrije zone, KWO-vrije zone en intrekgebied. Voor deze zones en gebieden zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5 en 3.3.6) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Zo zijn bodemenergiesystemen verboden en is het verboden om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones, KWO-vrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone, KWO-vrije zone en intrekgebied. De aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat deze regels uit de verordening ten behoeve van de bescherming van het grondwater in acht genomen moeten worden. (De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland hebben een rechtstreekse werking en deze gelden dus ook los van het bestemmingsplan altijd.)

De Omgevingsverordening Gelderland biedt geen concrete aanknopingspunten voor het legaliseren van een dubbel bewoonde woning aan de Krachtighuizerkern 12 - 12a. Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016

De gemeenteraad van Putten heeft in de vergadering van 6 april 2017 het *Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley* vastgesteld. Het nieuwe regionale functieveranderingsbeleid is, na de eerste actualisatie in 2012, de tweede actualisatie van het oorspronkelijke regionale functieveranderingsbeleid uit 2008. Met het functieveranderingsbeleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken.

Sloopmeters en gemeentelijke sloopregistratie

Bij een stoppend of gestopt agrarisch bedrijf bestaat meestal de keuze of een ruimtelijke ontwikkeling op de eigen locatie of elders plaats gaat vinden of dat de sloopmeters worden verkocht en ingezet elders. Om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te bevorderen is het sinds 2012 mogelijk om sloopmeters uit te wisselen tussen de locaties. Dit kan eventueel ook tussen locaties van de andere deelnemende gemeenten. Om ervoor te zorgen dat sloopmeters niet twee keer worden ingezet voor ontwikkelingen en om een helder overzicht te behouden worden sloopmeters door de gemeenten geregistreerd.

Werkwijze voor het inzetten van sloopmeters

Voor het inzetten van sloopmeters moeten een aantal stappen worden doorlopen om de functieverandering mogelijk te maken. Ten eerste moet worden nagegaan of er sloopmeters te koop worden aangeboden. Ten tweede moet een bestemmingsplanprocedure worden opgestart om de functieverandering planologisch mogelijk te maken. Ten derde als een bestemmingsplanprocedure is afgerond worden de sloopmeters geregistreerd en ingezet.

Legaliseren dubbel bewoonde woning als woongebouw

In het verleden is wel medewerking verleend aan het geschikt maken van een woning voor inwoning, op een wijze die naar de inzichten van nu gezien zou worden als medewerking aan het realiseren van een tweede woning binnen één woning (woongebouw). Doorgaans werd wel een tussendeur geëist, maar die kan al lang zijn verdwenen. In meerdere van deze gevallen heeft ook kadastrale splitsing plaatsgevonden. Handhavend optreden is in dergelijke situaties niet redelijk. Wel wordt consequent de lijn gehanteerd hier één woning te blijven bestemmen. Het is gewenst om dergelijke situaties te doorbreken en een weg te vinden om de feitelijke situatie van het woongebouw - indien gebaseerd op eerder gemeentelijke medewerking - positief te bestemmen.

De regeling die hiervoor kan worden gehanteerd is die van het toevoegen van een extra 'woningrecht', indien gemeenten de bestaande inhoud van de woning planologisch vastleggen. Indien gemeenten uitgaan van een vaste inhoudsmaat voor een woongebouw, of voor de woning een grotere inhoud wordt gevraagd door de initiatiefnemer, dan geldt dat bovenop het woningrecht aanvullende sloopmeters worden gevraagd voor het vergroten van de inhoud.

Legaliseren woongebouw	Compensatie sloopmeters
1 Woningrecht	300 m ² sloopmeters
Inhoud woning bestaand vergund tot en met maximale inhoud woongebouw	Per 1m ³ vergroting > 1,5m ² sloopmeters

Op het perceel Krachtighuizerkern 12 - 12a worden twee woningen toegestaan. Voor de legalisatie van de dubbel bewoonde woning kan met het toepassen van het *Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley* één woningrecht worden verkregen. Voor het toekennen van een woningrecht moet op basis van het Functieveranderingsbeleid sloopmeters worden aangekocht. Er zijn geen eigen inzetbare sloopmeters beschikbaar

om het woningrecht te verkrijgen. De initiatiefnemer heeft voor deze functieverandering 350 inzetbare sloopmeters aangekocht die vrijgekomen zijn van het perceel Poolseweg 23 te Putten. Hiermee kan de dubbel bewoonde woning worden gelegaliseerd. De woningen mogen niet worden vergroot of worden verplaatst. Hiermee is aan de voorwaarden uit het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley voldaan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe gevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'*. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft het legaliseren van een dubbel bewoonde woning aan de Krachtighuizerkern 12 - 12a. In de directe omgeving van de Krachtighuizerkern 12 - 12a is aan de Krachtighuizerweg 22 een bungalowpark gelegen met de aanwezigheid van een propaantank. Op het perceel Krachtighuizerweg 27a is een kampeerterrein aanwezig. Voor een bungalowpark en kampeerterrein (met keuken) geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect geur. Op het bungalowpark en het kampeerterrein staan voornamelijk chalets die allen in het bezit zijn van particulieren. Op het park is geen horeca aanwezig. Het ligt daarom voor de hand om het bungalowpark te vergelijken met 'Hotels en pensions met keuken'. Hierbij hoort een richtafstand van 10 meter.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in juridische zin nieuwe milieugevoelige (woon)functie mogelijk gemaakt. Het betreft een legalisatie van een dubbel bewoonde woning door het toevoegen van de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. De woning ligt op ruim 150 meter afstand van de bouwvlakgrens van de inrichting aan de Krachtighuizerweg 27a en op ruim 170 meter van de bouwvlakgrens van de inrichting aan de Krachtighuizerweg 22. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste afstanden en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. De recreatiebedrijven worden door het aanhouden van deze richtafstand niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

4.2 Geluid

Toetsingskader

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.

Onderzoek en conclusie

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Onderzoek naar Industrielawaai kan achterwege blijven.

Wegverkeer

Met dit bestemmingsplan wordt in juridische zin een nieuwe geluidsgevoelige functie toegevoegd. De tweede woning (nummer 12a) in het plangebied is namelijk niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Op het perceel is één woning toegestaan. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van een 60 km/uur weg. Dit zijn voor het plangebied de Krachtighuizerkern.

De woning is gelegen binnen de geluidzone van de Krachtighuizerkern. Het betreft een legalisatie van een dubbel bewoonde woning die sinds 1975 onafgebroken is bewoond. De situering wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd en niet gewijzigd. Gezien de ligging ten opzichte van de weg en de lage verkeersintensiteit is de verwachting dat de voorkeurswaarde van 48 dB ten gevolge van de wegen niet zal worden overschreden. In dat kader vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor het plan.

4.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

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.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid

inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen (zie figuur 5). Rond het plangebied zijn meerdere inrichtingen (bovengrondse tanks) aanwezig met invloedsgebieden die oplopen tot 50 meter. Gelet op de ligging van het plangebied en de afstand tot die inrichtingen (groter dan 50 meter) vormt dit aspect geen belemmering.

Vervoer gevaarlijke stoffen

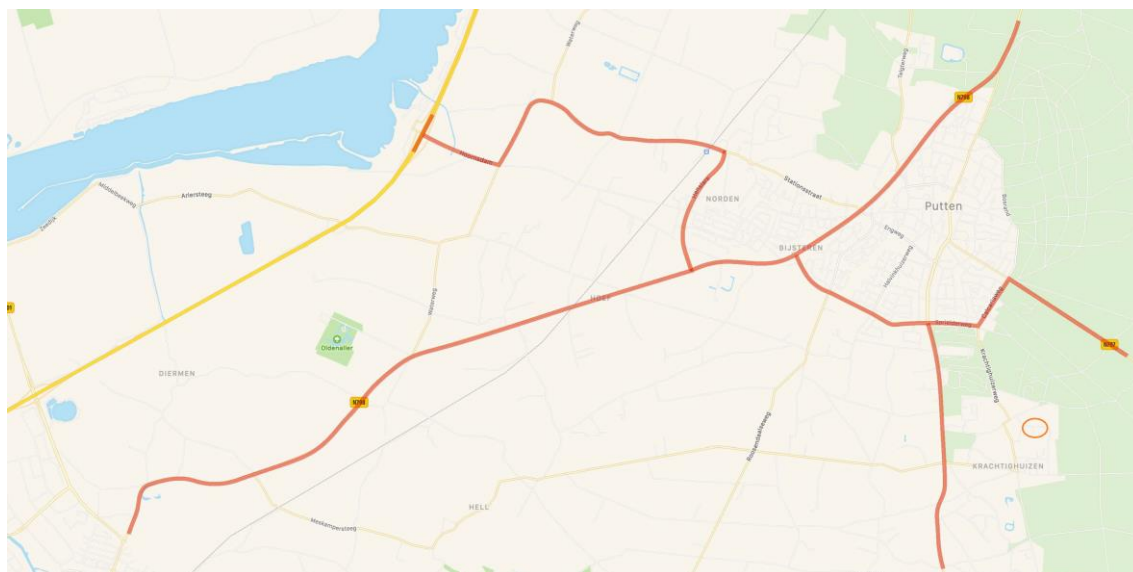
Op de Voorthuizerstraat (N303) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. (Zie figuur 6). De Voorthuizerstraat is gelegen op een afstand van ruim 850 meter van het plangebied. Gezien de ligging van de weg op meer dan 200 meter, volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Dit vormt geen belemmering voor het project.



Figuur 5: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)



Figuur 6: Uitsnede overzichtskaart route gevaarlijke stoffen (bron: gemeente Putten)

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over de weg zodanig gering, dat de PR-contouren van 10-6 per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Doordat er geen risicobronnen in de directe omgeving aanwezig zijn wordt het project als kansrijk aangemerkt en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

De benoemde risicobronnen zijn op grote afstand gelegen dat deze niet van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

Het betreft een legalisatie van een dubbel bewoonde woning. Er worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd en het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk. 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.

4.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden 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 indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden 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.

Onderzoek en conclusie

Voor het legaliseren van een dubbel bewoonde woning worden geen bouwactiviteiten gepleegd. De bodem zal niet worden geroerd. Een bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

4.6 Ecologie

Wet natuurbescherming

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 habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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 habitats.

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

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). De afstand tot zowel het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Veluwe en tot het dichtstbijzijnde NNN -gebied bedraagt circa 100 meter.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Veluwe is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.

Gelders natuurnetwerk / Groene Ontwikkelzone

Het plan ligt buiten de begrenzing van het GNN en het GO. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzing van het GNN en GO mag worden aangenomen dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN en GO. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek worden niet nodig geacht.

De Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie Gelderland staan de

uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Verschillende soorten planten en dieren worden beschermd in de Wet natuurbescherming. Op basis van de Vogel- en habitatrichtlijn, zijn in de Wet speciale beschermingsgebieden aangewezen. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield of beschadigd. Verstoring is in sommige gevallen wel toegestaan, mits er geen negatief effect is op populatieniveau. Beschermd planten mogen niet worden verwijderd van hun groeiplaats. Ook mogen door een ruimtelijke ontwikkeling geen significante negatieve effecten plaatsvinden op beschermde gebieden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Ook het onderdeel stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan omdat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is alleen sprake van een planologische inpassing door de legalisatie van een dubbel bewoonde woning. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Verkeer en Parkeren

Door de legalisatie van een dubbel bewoonde woning zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet toenemen. In de huidige situatie worden de woningen gebruikt voor bewoning. Het huidige gebruik van de woning wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan. De woning wordt ontsloten via de Krachtighuizerkern die via de Oude Prinsenweg en Oude Garderenseweg aansluit op de Voorthuizerstraat. Het parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. Hiervoor is op het perceel voldoende ruimte.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan geen waterbelang heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. 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 1.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Droge kampongginningen

Op het veluwemasief heeft het landschap 'Droge kampongginningen' een specifiek karakter. Het betreft de al in 1850 in cultuur zijnde landbouwgronden bij Koudhoorn en Spriel en Krachtighuizen. Dit waren kleine cultuureilanden te midden van heidevelden en (nu voornamelijk) bossen.

Kampongginningen met keutervestiging

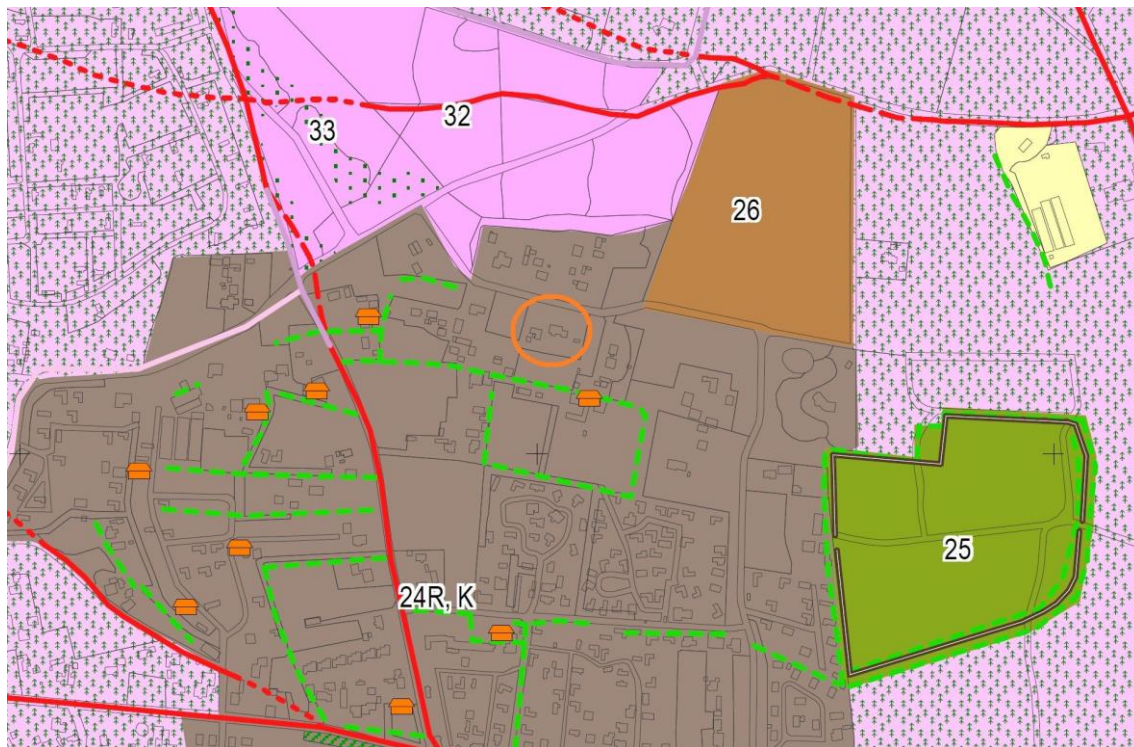
Bij Koudhoorn en Krachtighuizen nam, gepaard gaande met uitbreiding van het landbouw areaal, het aantal boerderijen en woningen sterk toe. Dit is te zien op kaarten van na 1850. Waarschijnlijk waren dit dagloners of kleine boeren die hier een zelfstandig bestaan op probeerden te bouwen. Ook in de loop van de 20e eeuw nam de bebouwingsintensiteit verder toe, vaak ook weer met kleine boerderijtjes of kleine huizen. Het gebied is nu verdeeld in vooral kleine percelen met veel bebouwing. Soms zijn hierin nog de kleine huisjes en boerderijtjes van de vroegere keuters te herkennen. De oude kampongginningen zijn versnipperd doordat er meer zichtbare perceelscheidingen en groenstructuren zijn aangelegd.

Verkaveling

Bewaard gebleven kavelgrenzen zeggen iets over de gaafheid van het landschap ten opzichte van de referentieperiode. Meer dan wegen en waterlopen is de verkaveling immers onderhevig aan landbouwkundige vernieuwingen, zoals schaalvergroting. Kavelgrenzen zijn ingetekend op basis van een vergelijking tussen de kadastrale minuutplannen uit 1832, de enige gemeentedeckende volledige kaart van de verkaveling vóór 1850 en een recente luchtfoto. Alleen de kavelgrenzen tussen percelen zijn aangegeven; wanneer een historische weg of waterloop (bestaand of verdwenen) is op basis daarvan al duidelijk dat daar in het verleden ook een kavelgrens lag.

Historische nederzettingslocaties (1832) en overige landschapsstructuren in relatie tot erven

Historische nederzettingslocaties die samen de bebouwingsstructuur van een groot deel van het buitengebied weergeven, zijn geïnventariseerd aan de hand van het kadastraal minuutplan uit 1832. Er is daarbij een typologische onderverdeling gemaakt. Ook zijn grachten/vijvers geïnventariseerd die samenhangen met de historische nederzettingslocaties. Hierbij is aangegeven of ze nu nog bestaan of dat ze zijn verdwenen. Pollen zijn geïnventariseerd aan de hand van een bodemkartering 1:10.000. Bepalend voor opname was zichtbaarheid in het terrein, in het reliëf dan wel door (historische) bebouwing. (Zie figuur 7)



Figuur 7: Uitsnede Nota Cultuurhistorie (bron: Raap, Archeologisch Adviesbureau).

Onderzoek en conclusie

Rond het plangebied komen verschillende cultuurhistorische waarden voor die niet worden aangetast door het legaliseren van een dubbel bewoonde woning. Het aspect cultuurhistorie vorm geen belemmering voor het plan.

Archeologie

Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld (zie figuur 8) die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 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 legaliseren van een dubbel bewoonde woning. Gelet op het gebruik in de huidige situatie en het beoogde gebruik, is de verwachting dat de effecten op het milieu gelijk blijven. 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.

(Dubbel)Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Voor de agrarische gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Agrarisch'

opgenomen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De voortuinen van de woonbestemmingen zijn in deze bestemming geregeld. Hier zijn de bestaande gebouwen en overkappingen geregeld, evenals de bouw van erkers en ingangspartijen. Tevens zijn erf- en perceelsafscheidings geregeld in deze bestemming.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming is van toepassing op de woningen in het plangebied. Het hoofdgebouw mag alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Het bouwvlak is voorzien van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zodat er twee woningen zijn toegestaan. De gezamenlijke inhoud van de woningen mag niet meer dan 880 m³ bedragen. De woningen moeten worden voorzien van een kap. De bouwhoogte van een woning is maximaal 8 meter. De bijgebouwen mogen niet meer zijn dan maximaal 50 m².

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn deze dubbelbestemmingen opgenomen. Aan deze bestemming is een omgevingsvergunning gekoppeld. Afhankelijk van de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden, is bij ontwikkelingen waarbij in de bodem wordt geroerd, een archeologisch onderzoek nodig bij gebieden groter dan 100 m². Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Artikel 10.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter bescherming van de drinkwatervoorziening is op het plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Binnen deze zone gelden regels voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

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 het voornemen, het legaliseren van een dubbel bewoonde woning, heeft de gemeente gekozen om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 april tot 15 mei 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is gegrond verklaard. Tevens is een ambtelijke wijziging doorgevoerd. De zienswijze en ambtelijke wijziging hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. wijzigen tekst artikel 5.2.a.7 van de regels van het bestemmingsplan te vervangen door 'de gezamenlijke inhoud van de twee aaneen gebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 660 m³';
2. in de regels bij de woonbestemming tevens de afwijkingsmogelijkheid artikel 16.3 onder f vanuit het moederplan Krachtighuizen 2013 op te nemen (vergroten woning tot 880 m³ met aanleg nieuwe natuur / landschapselementen);
3. toevoegen gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' in de regels, toelichting en op de verbeelding en verwerken tekstvoorstel van het waterbedrijf in de toelichting.

Vaststellingsfase

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

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.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 18-3-2020
dossiercode 20200318-10-22766

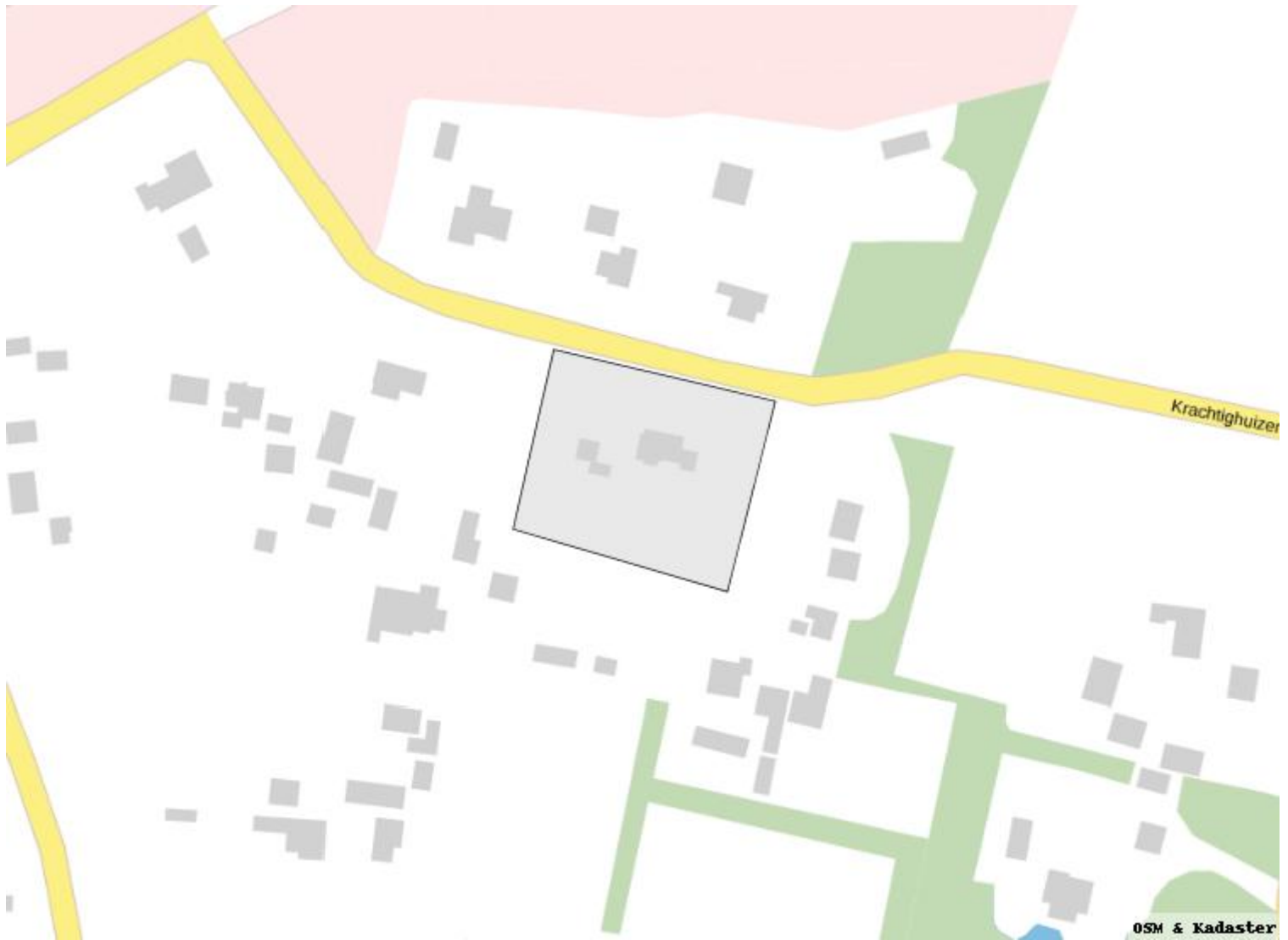
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

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



{image_mapplangebied}

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055-5272911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

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

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe.

Disclaimer

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

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

www.dewatertoets.nl

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 12-12a met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGKrachtighker12-VA01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.7 bedrijf aan huis:

het, door ten minste de bewoner van de woning, bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten,

- die in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1, en
- die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit, in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie;

1.8 beroep aan huis:

het, door ten minste de bewoner van de woning, beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie;

1.9 bestaande afstand, aantal, bouwwerk, object:

afstand, aantal, bouwwerk, object, zoals die of dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen die zowel binnen als buiten bebouwing plaats kunnen vinden voor een periode niet langer dan één dag, zonder dat daar overnachting mee gepaard gaat;

1.20 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;

1.21 extensieve dagrecreatie:

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

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en dat, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.24 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;

1.25 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

1.26 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.27 recreatiewoonverblijf:

een gebouw met vaste fundering, niet zijnde een trekkershut en/of stacaravan en/of chalet, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.28 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel;

1.29 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatief verblijf, waarbij sprake is van overnachting(en) anders dan overnachting(en) bij familie of kennissen;

1.30 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.31 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de bouwperceelsgrenzen;

1.32 winkel:

een voor publiek toegankelijke ruimte, welke blijkens aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van detailhandel (al dan niet met een direct van daaruit bereikbare woning) en daarmee vergelijkbare vormen van dienstverlening;

1.33 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.34 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 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, met uitzondering van onderbouwen;

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 peil:

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

2.6 de diepte van een onderbouw:

vanaf afgewerkte begane grondvloeren tot afgewerkte keldervloer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische gronden;
- b. ontsluitingswegen;
- c. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. watergangen en waterpartijen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regel:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 1,5 m, met dien verstande, dat bij buitenrijbanen hekwerken mogen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 2 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de onderlinge afstand binnen het bouwperceel meer dan 20 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 voor:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 25 m.

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

3.5.1 Vergunningsplicht

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

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen en voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.5.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. voor werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- d. voor de aanleg van voet- en fietspaden binnen een zone van 30 m gerekend vanuit de as van de weg.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. bestaande gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van erkers en ingangspartijen gelden de volgende regels:
 - 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedragen, en
 - 3. de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. bouwhoogte
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 m,
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	5 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

- a. tot een oppervlakte van 30 m², en
 - b. tot een bouwhoogte van 3,5 m,
- mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwings, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Verhardingen mogen niet meer dan 25% van het onbebouwde deel van de in lid 4.1 bedoelde gronden beslaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. bijbehorende bebouwing, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
 2. per bouwvlak één woning, tenzij ter plaatse de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen in welk geval twee aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. woningen die zijn aangeduid als 'twee-aaneen' mogen niet vrijstaand worden gebouwd;
 4. hoofdgebouwen dienen met kap te worden gebouwd;
 5. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen;
 6. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
 7. de gezamenlijke inhoud van de twee aaneen gebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 660 m³.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is, met dien verstande dat bij kleine woningen uitsluitend de bestaande oppervlakte is toegestaan;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt respectievelijk ten hoogste 3 m en ten hoogste 10 m²

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,
- worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 voor:
 - a. een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 80 m²;
 - b. een vergroting van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte;
 - c. een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 150 m² ten

behoefte van hobbymatig agrarisch gebruik onder de voorwaarde dat er sprake is van de bij de woning behorende en op de woning aansluitende agrarische gronden met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha;

- d. het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 880 m³, uitsluitend indien sprake is van 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, en, indien het bouwperceel ligt in of grenst aan het Natura 2000 gebied Veluwe, een natuuronderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming is uitgevoerd:

Aanleg nieuwe natuur	Aantal Landschapselementen	Extra woninginhoud
5.000 m ²	1.000 m ²	100 m ³
10.000 m ²	2.000 m ²	200 m ³
15.000 m ²	3.000 m ²	300 m ³
20.000 m ²	4.000 m ²	400 m ³

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de doeleinden genoemd in lid 5.1 geldt dat:

- a. ten behoeve van het doel 'aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven' per afzonderlijk bouwperceel niet meer dan 60 m² aan gebouwen mag worden benut, dan wel de bestaande benutte oppervlakte indien die meer bedraagt.
- b. uitsluitend bij een woning een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclameuitingen 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 8 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 onevenredige verkeeraantrekkende werking;
 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
 9. er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de tijdstippen en het aantal laad- en losactiviteiten.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Vergroten vloeroppervlakte aan huis verbonden bedrijven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder a voor het toestaan van het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden bedrijven, als de primaire woonfunctie in stand blijft, tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Vergunningsplicht

- a. Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bebouwing op te richten of op te laten richten met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
- c. bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- d. indien uit het onder sub c genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e. indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, nadere eisen stellen die er op zijn gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden. Dit kunnen eisen zijn met betrekking tot:
 1. de afmetingen van bouwwerken;
 2. de situering van bouwwerken;

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

6.2.2 *Uitzondering vergunningsplicht*

Het bepaalde in 6.2.1 sub a geldt niet indien:

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

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

6.3.1 *Vergunningsplicht*

- a. Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - 1. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - 2. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen;
 - 3. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - 4. het verlagen van het waterpeil;
 - 5. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - 6. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - 7. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 8. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de sleuven breder zijn dan 60 cm;

- b. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
- c. bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- d. indien uit het onder sub c genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - 5. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub d bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

6.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;

- f. ingeval een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' te wijzigen in 'Waarde – Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Vervangende bouwregel

a. Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels gegeven regels ten aanzien van de/het:

- object;
- bouwwerk;
- aantallen;
- goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte;
- inhoud;
- afstanden;

zijn de bestaande maten dan wel afstanden eveneens toegestaan.

8.2 Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels**9.1 Algemene gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijhorende bouwwerken ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen, voor permanente bewoning.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**10.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied, de boringsvrije zone, de KWO-vrije zone en het grondwaterbeschermingsgebied, naast de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de ligging van bestemmingsgrenzen zoals deze in het terrein aan de hand van de verbeelding ten opzichte van terreinkenmerken wordt bepaald, tot een afwijking van ten hoogste 10% ten einde deze bij definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- b. het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
- c. het bouwen van lichtmasten ten behoeve van buitenrijbanen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt, indien de afstand tussen de buitenrijbaan en omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt;
- d. het bouwen van een sirenemast, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 18 m mag bedragen, indien dit voor de verwerkelijking van een adequaat waarschuwingssysteem noodzakelijk is;
- e. het bouwen van een basisstation voor de mobiele telefonie. De bouwhoogte van de antennemast mag niet meer dan 30 meter bedragen;
- f. een grotere oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het ruimtelijk beeld;
- de verkeersveiligheid.

In de afweging worden in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen betrokken, alsmede het natuurbeschermingsrecht waaronder in ieder geval wordt gerekend de Wet Natuurbescherming.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeernormen en laden en lossen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of het gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren en stallen van auto's (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Putten' d.d. 28 oktober 2016.
- b. Indien in verband met de bestemming/het gebruik van een gebouw behoefte bestaat aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na realisering in stand te worden gehouden voor het gebruik waar de betreffende voorzieningen voor nodig zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 12-12a van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van 3 december 2020.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

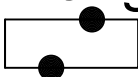
SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30	2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN									
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:									
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN									
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28,	A	Kantoormachines- en	30	10	30			10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
	33		computerfabrieken incl. reparatie									
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en - accessoires	0	0	30			10		30	2
505	473	0	Benzineservicestations:									
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire	10	10	30			10		30	2

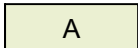
SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
			goederen									
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10	1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D 1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2

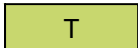


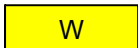
Plangebied

 Krachtighuizerkern 12 - 12a

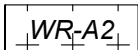
Enkelbestemmingen

 Agrarisch

 Tuin

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 2

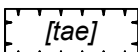
Gebiedsaanduidingen

 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 twee-aaneen

Gemeente Putten

Krachtighuizerkern 12-12a

Bestemmingsplan



R

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

project	20200308		
formaat	A3	vastgesteld	03-12-2020
schaal	1:1000	ontwerp	31-03-2020
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	27-03-2020
idn	NL.IMRO.0273.BPBGKrachtighker12-VA01		