

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

////////

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Putten

Peppelerweg 50 En 50b

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.BPBGPepplerweg50-VA01

projectnummer:

20150887.011

projectleider:

planstatus

datum:

17-03-2017

21-04-2017

05-10-2017

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Planologische juridisch kader	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	13
3.1	Ruimtelijke situatie	13
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	13
Hoofdstuk 4	Juridische plantoelichting	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Bestemmingsregels	17
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.2	Economische uitvoerbaarheid	19
Bijlagen bij de toelichting		21
Bijlage 1	Digitale Watertoets	23
Regels		27
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	29
Artikel 1	Begrippen	29
Artikel 2	Wijze van meten	33
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	35
Artikel 3	Bos	35
Artikel 4	Wonen - 1	37
Artikel 5	Wonen - 3	40
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	42

Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 7	Anti-dubbel tel regel	45
Artikel 8	Algemene bouwregels	46
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	47
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 12	Algemene procedureregels	51
Artikel 13	Overige regels	52
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 14	Overgangsrecht	53
Artikel 15	Slotregel	54
Verbeelding		55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied. Na de inwerktreding van het bestemmingsplan zijn de bewoners van het perceel Peppelerweg 50/50b (hierna te noemen als: het plangebied) tot de conclusie gekomen dat delen van hun perceel niet op een juiste wijze zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Na een ambtelijke controle blijkt inderdaad dat de woning aan de Peppelerweg 50b en de in te passen stacaravan op het perceel Peppelerweg 50, niet op de juiste locatie zijn vastgelegd. Het plan komt dan ook niet overeen met de feitelijke en vergunde situatie in het plangebied.

Omdat de bewoners plannen hebben om in de toekomst op hun perceel bepaalde onderdelen te wijzigen, bestaat er bij de eigenaren de zorg dat dit mede door de onjuiste wijze van bestemmen wordt belemmerd.

Met de beoogde ontwikkeling van de bewoners zal de invulling van het plangebied op onderdelen wijzigen. Dit voornemen past niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie juridisch-planologisch vastgelegd en wordt de beoogde ontwikkeling, namelijk een kleinschalige uitbreiding van het hoofdgebouw (Peppelerweg 50b), mogelijk gemaakt.

1.1.2 Doel

Door de bewoners is aangegeven dat zij in de toekomst plannen hebben om het perceel Peppelerweg 50 kadastraal op te splitsen. In het kader van deze opsplitsing wensen zij graag dat de mogelijkheden voor de woning, achter op het perceel, worden verruimd. De plannen bestaan onder meer uit het vervangen en het kleinschalig uitbreiden van de woning en het realiseren van een bijgebouw (50 m²) bij de woning. Ter compensatie hiervoor willen zij twee stacaravans verwijderen die op het perceel Peppelerweg 50 staan. Een van deze stacaravans mag daadwerkelijk recreatief worden gebruikt. De tweede stacaravan vormt een bijgebouw van de hoofdwoning aan de Peppelerweg 50. De gezamenlijke oppervlakte van beide stacaravans bedraagt circa 75 m².

Om de woning Peppelerweg 50b binnen de woonbestemming te brengen zal de woonbestemming vergroot moeten worden en hiervoor in gelijke oppervlakte de woonbestemming voor Peppelerweg 50 worden verkleind.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het Oostelijk Buitengebied, ten zuidoosten van de kern Putten en wordt aan de noordelijke zijde ontsloten door de Peppelerweg. Het plangebied bestaat voornamelijk uit bosgebied met de aanwezigheid van enkele ruim opgezette woonpercelen. In het plangebied en met name op het perceel Peppelerweg 50 is dit dan ook het geval. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (globaal met rood omlijnd)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Peppelerweg 50 heeft in het bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied de reguliere woonbestemming 'Wonen - 1' gekregen. Binnen deze reguliere woonbestemming zijn de gebruikelijke bouwbepalingen van toepassing. Voor de meest zuidelijk gelegen stacaravan op het perceel, was het gemeentelijk uitgangspunt om hiervoor een specifieke aanduiding op te nemen. Deze aanduiding is echter niet op de juiste locatie opgenomen. Op basis van deze aanduiding kan de stacaravan voor recreatieve doeleinden worden gebruikt.

Voor de 'kleine woning' Peppelerweg 50b was het gemeentelijk voornemen om hier de specifieke woonbestemming 'Wonen - 3' met bouwvlak op te leggen. Het bouwvlak voor de woning is echter niet op de juiste locatie opgenomen in het bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied. Binnen deze woonbestemming zijn grotendeels de bouwbepalingen van toepassing die gelden voor kleine woningen in de gemeente. Verplaatsing, uitbreiding en wijzigingen aan de hoofdvorm van de woning zijn in beginsel niet toegestaan. Bij de woning zijn bovendien ook geen bijgebouwen toegestaan.

Aanvullend op de hierboven genoemde bestemmingen en aanduidingen, is over het gehele perceel ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Binnen deze archeologische dubbelbestemming is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwingen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingplan. Dit komt mede omdat in het bestemmingsplan in 2013 het perceel Peppelerweg 50/50b niet op de juiste wijze is bestemd, maar ook omdat de voorgestelde plannen verder gaan dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Figuur 1.2 geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan Oostelijk Buitengebied (het grote gele vlak is 'Wonen - 1' en het hier ten zuiden van gelegen kleine gele vlak heeft de bestemming 'Wonen - 3')

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

De 3 stappen van de Ladder

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

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

Dit bestemmingsplan maakt geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan beoogt om de bestaande situatie juridisch-planologisch vast te leggen en aanvullend daarop, de ontwikkeling van een kleinschalige uitbreiding aan de bestaande woning (circa 50 m²) mogelijk te maken. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

De provincie wil minder sturen en meer begeleiden, inspireren en verbinden. De geldende afspraken over wonen en bedrijventerreinen in regionaal verband blijven bestaan. Verder zijn specifieke aandachtspunten: de leegstand en overcapaciteit, krimpgebieden, energietransitie, verblijfsrecreatie

en de herijking van de EHS (Ecologische hoofdstructuur), die nu is opgedeeld naar een Gelders Natuurnetwerk (GNN) en een Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Ook de landbouwsector verandert en er zijn ambities op het gebied van mobiliteit en openbaar vervoer. De hoofddoelstellingen zijn:

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

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

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

Voor dit bestemmingsplan biedt de provinciale omgevingsvisie geen relevante aspecten. Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling van de feitelijke situatie. De daarbij behorende ontwikkeling is dermate klein van aard dat ook hiervoor geen aspecten relevant zijn. In die visie is wel aangegeven dat permanente bewoning van stacaravans ongewenst is. Met dit bestemmingsplan wordt daar gehoor aan gegeven.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland worden regels gesteld waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. In de toelichting op een bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld of aan gestelde regels wordt voldaan. Voor dit bestemmingsplan zijn geen van de genoemde aspecten van belang.

Dit bestemming voorziet in een juridisch-planologische regeling van de feitelijke situatie. De daarbij behorende ontwikkeling is dermate klein van aard dat ook hiervoor geen relevante aspecten worden benoemd in de provinciale verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Putten

De gemeenteraad heeft de woonvisie "Thuis in Putten" op 30 april 2015 vastgesteld. De woonvisie is een lokale uitwerking van de 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014'. De gemeentelijke woonvisie is voor de periode 2015-2020 met een doorkijk naar 2025. In de woonvisie staan vier thema's centraal, namelijk: bestaande voorraad, woningbouwprogrammering, wonen-welzijnzorg en duurzaamheid. Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwe woonlocaties. Het plan richt zich op het regelen van de feitelijke situatie en aanvullend daarop, een kleinschalige uitbreiding van een reeds bestaande woning.

2.3.2 Structuurvisie Putten 2030

In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat Putten zich inzet op een aantrekkelijk en divers aanbod aan dagrecreatieve- en verblijfsvoorzieningen. Daarbij is Krachtighuizen aangemerkt als het concentratiegebied voor verblijfsaccommodatie. Recreatieverblijven elders in de gemeente dienen zich dan ook hier te hervestigen.

Daarop aanvullend is ook aangegeven dat permanente bewoning van recreatieverblijven niet wordt toegestaan. Het verwijderen van een solitaire stacaravan (recreatieverblijf) sluit hier dan ook op aan.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

De huidige ruimtelijke situatie ter plaatse van het perceel Peppelerweg 50/50b oogt onsamenhangend. Op de voorzijde van het perceel bevindt zich de hoofdwoning Peppelerweg 50 met bijbehorende voorzieningen. Dit gedeelte past ruimtelijk in het straatbeeld van de Peppelerweg. Achter op het perceel bevinden zich de twee stacaravans en de kleine woning Peppelerweg 50b die geen onderlinge relatie hebben. Alle drie de gebouwen hebben hun eigen gebruiksmogelijkheden die niet op elkaar aansluiten. Het is in die zin wenselijk om de situatie ter plaatse opnieuw te ordenen.

De voorgestelde verwijdering van de twee stacaravans is ruimtelijk gezien een gewenste ontwikkeling. Beide stacaravans behoren bij de hoofdwoning, maar liggen op een vrij grote afstand van de woning. Door de beide stacaravans te verwijderen komt het gebruik van het woonperceel ook daadwerkelijk aan de voorzijde bij de woning te liggen. Bovendien verdwijnt er een solitair gelegen recreatiewoning uit het bos. Het eindplaatje dat hierdoor ontstaat betreft een woonperceel aan de voorzijde van de Peppelerweg en een woonkavel voor een kleine woning in het bos.

Het gemeentelijk beleid voor bouw mogelijkheden bij kleine woningen is streng. Alleen onder bepaalde voorwaarden is in sommige gevallen iets mogelijk. Uitbreiding van een kleine woning of het realiseren van een bijgebouw bij een kleine woning zijn in beginsel niet mogelijk. Het uitbreiden van de inhoud van de kleine woning tot 193 m³ en het toevoegen van een bijgebouw met een oppervlakte van 50 m² zijn ruimtelijk te verantwoorden. Ter compensatie worden immers in de directe nabijheid van de woning twee stacaravans met een oppervlakte van 75 m² verwijderd waardoor een opzet van het perceel ontstaat die ruimtelijk meer passend is en de oppervlakte aan bebouwing op het perceel afneemt. Bovendien gaat het voorstel ervan uit dat het nieuwe bijgebouw nabij de locatie van de te verwijderen stacaravans wordt gerealiseerd. De ruimtelijke impact van het bijgebouw zal ook beperkt zijn. De ruimtelijke impact van de kleine woning zal ook beperkt zijn omdat de vergroting van de inhoud plaats moet vinden binnen het toegekende bouwvlak.

De voorgestelde verschuivingen van de grenzen van de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' leiden in beginsel niet tot onaantoonbare ruimtelijke gevolgen. Uitgangspunt is hierbij dat de oppervlakte van de woonbestemmingen in elk geval gelijk blijft aan de huidige oppervlakte.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologische Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming, namelijk 'Waarde - Archeologie 2'. De beoogde (bouw)ingrepen betreft enkel een kleinschalige uitbreiding van een woning. De uitbreiding zal plaatsvinden nabij de huidige woning, waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden niet geschaad zullen worden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. De betreffende dubbelbestemming blijft met dit bestemmingsplan in stand.

Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Voor het plangebied is geen sprake van een verdachte locatie.

Met dit bestemmingsplan wordt een verschuiving beoogd van de aanwezige woonbestemmingen en wordt een kleinschalige uitbreiding van een woning mogelijk gemaakt die ook aanwezig is in het plangebied. Er is geen sprake van (aanvullende) nieuwbouw en de grond wordt zeer beperkt geroerd. Een bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Verkeer

De bestaande situatie maakt het mogelijk om het plangebied in gebruik te nemen voor woondoeleinden. Met dit bestemmingsplan zal deze situatie niet veranderen. Daarnaast zal ook parkeersituatie niet veranderen ten opzichte van de feitelijke situatie. De beoogde woning aan de Peppelerweg 50b zal een eigen toegangsweg krijgen die aansluit op de Drosteweg.

Water

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

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï, spoorwegverkeerslawaaï en inrichtingslawaaï dan ook niet noodzakelijk en vormt dit aspect geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

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

(jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

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

Ecologie

De Wet natuurbescherming kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming (Natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland) en soortenbescherming. Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de of de Habitat- of vogelrichtlijn. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt om het plangebied heen.

In het kader van soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van belang. De bijgebouwen in het plangebied, te weten als de twee stacaravans, bieden geen verblijfsplaatsen voor beschermde soorten. Deze stacaravans kunnen dan ook probleemloos worden afgevoerd. Onderzoek naar het eventueel voorkomen van beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De situatie op het perceel Peppelerweg 50 en 50b verandert niet in de nieuwe situatie. Er vindt enkel een verschuiving plaats van de aanwezige woonbestemmingen en aanvullend daarop zal een kleinschalige uitbreiding van een aanwezige woning mogelijk gemaakt worden. Er worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen gerealiseerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 4 Juridische plantoelichting

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden 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.

4.2 Bestemmingsregels

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

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

Artikel 3 Bos

Wegens de verschuiving van de woonbestemmingen heeft een gedeelte van het plangebied deze

bestemming toegekend krijgen. Dit conform de omliggend gronden. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere bos, behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, grondwaterwinning en houtproductie. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om gebouwen te realiseren. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn gebonden aan enkele bouwregels. Daarop aanvullend is een regel opgenomen dat bouwwerken niet gebruikt mogen worden voor bewoning. Ook is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningstelsel).

Artikel 4 Wonen - 1

Deze (reguliere) woonbestemming is toegekend aan de woningen binnen de gemeente Putten met een inhoud tot maximaal 660 m³. Deze bestemming staat wonen (incl. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven) en paardenbakken toe. Er gelden diverse bouwregels ten aanzien van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), paardenbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de meeste gevallen valt het bouwvlak samen met de perceelsgrens. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken. Er mag van een aantal bouwregels worden afgeweken middels een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning, het vergroten van onderbouwen, het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van hobbyboeren en paardenbakken. Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het verwijderen van de stacaravans.

Artikel 5 Wonen - 3

Deze (specifieke) woonbestemming is toegekend aan enkele kleine woningen binnen de gemeente Putten, zoals aan de Peppelerweg 50b. De bestemming staat wonen (incl. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven) toe. Er gelden diverse bouwregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo mag per bestemmingsvlak niet meer dan 1 hoofdgebouw worden gerealiseerd en mag de inhoud daarvan in dit geval niet meer bedragen dan 193 m³. Bijgebouwen mogen gerealiseerd worden tot een oppervlakte van maximaal 50 m². Ook binnen deze woonbestemming kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken. Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het verwijderen van de stacaravans.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

Deze gronden hebben een dubbelbestemming gekregen en zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. In de bouwregels is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing op te (laten) richten. Er moet eerst duidelijkheid zijn over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningstelsel). Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 mei 2017 tot en met 15 juni 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.
Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 5 oktober 2017.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten. Daarnaast is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Digitale Watertoets

datum 6-3-2017
dossiercode 20170306-10-14774

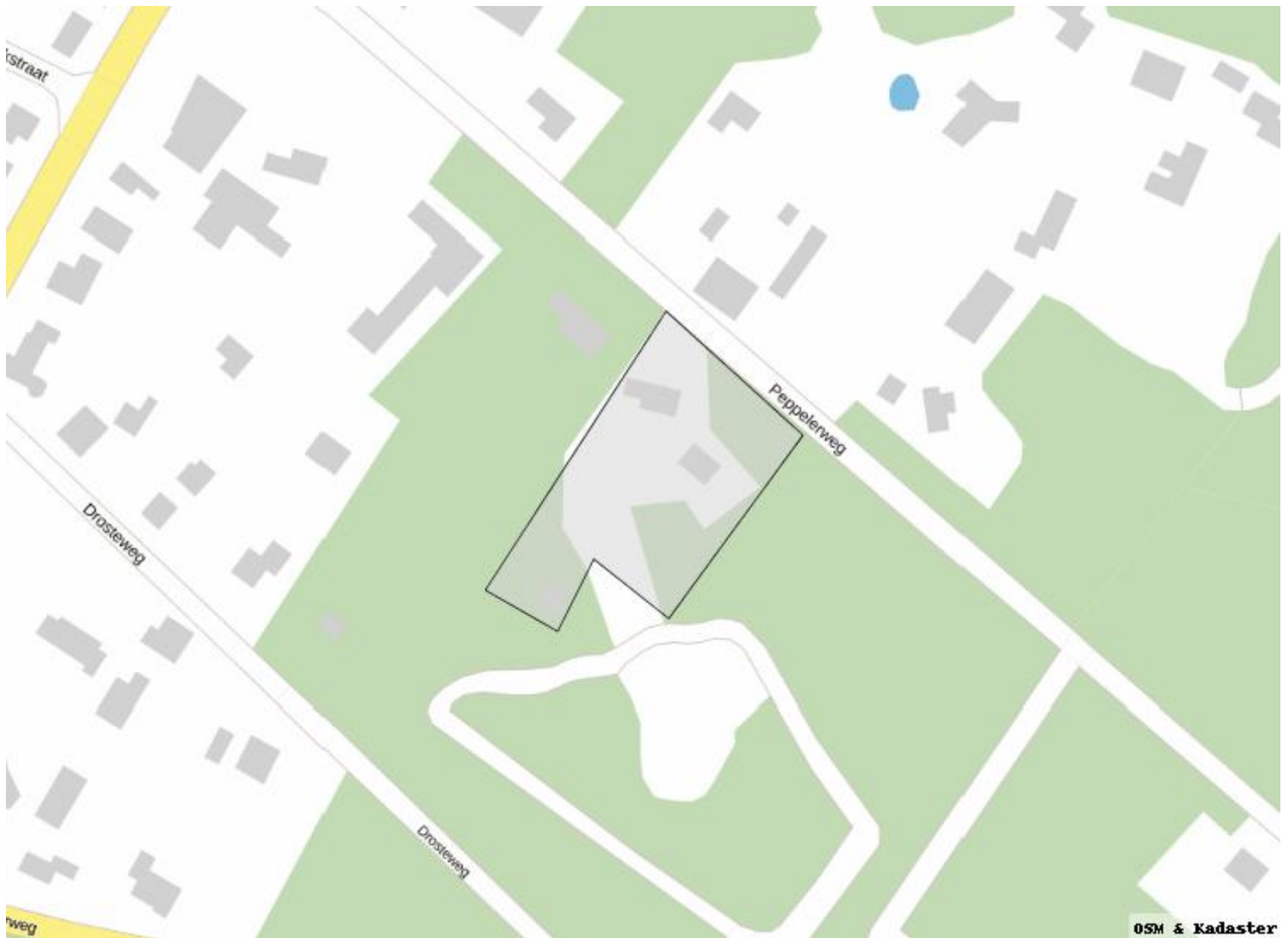
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

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

Beoordeling

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



Aandachtspunten

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

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

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2014

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Peppelerweg 50 en 50b van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BPBGPeppelerweg50-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar voor een belangrijk deel handwerkgoederen worden geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en welk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;
- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder één van de volgende omstandigheden:
 1. het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskrachten worden aangedreven, uitgevoerd;
 2. voorzover van laatst bedoelde werktuigen gebruik is gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke vaardigheid;
 3. de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is zodanig kleinschalig dat deze niet onder de vergunningplicht vallen van de Wet Milieubeheer;
- c. tot bedrijven onder a worden in iedere geval de volgende bedrijven gerekend:
 1. schoonmaakbedrijven, zoals schoorsteenveegbedrijven,
 2. glazenwasserijen, tapijtreinigingsbedrijven;
 3. kappersbedrijven, schoonheidssalons, en dergelijke;
 4. kleinschalige bouw- en installatiebedrijven;
 5. bedrijven waar werkzaamheden op locatie worden uitgeoefend zoals stratenmakersbedrijven en stucadoorsbedrijven;
 6. internetwinkel.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.8 bebouwing:

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

1.9 Bed & Breakfast:

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

1.10 bestaand:

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

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag:

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

1.14 bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 detailhandel:

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

1.23 gebouw:

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

1.24 hobbyboeren:

het weiden van vee en/of het telen van gewassen waarbij geen of nauwelijks sprake is van een commercieel oogmerk en/of marktoriëntatie en waarbij het gebruik van het perceel en bebouwing in overwegende mate op woondoeleinden gericht is;

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 horeca:

vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt die ter plaatse worden geconsumeerd en/of waar gelegenheid wordt geboden tot logies, zoals café-restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant en pension;

1.27 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;

1.28 kleinschalig kamperen:

het inrichten en gebruiken van een terrein voor het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 15 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.29 natuurwaarden:

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

1.30 onderbouw:

een voor mensen toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer van een gebouw. Voor zover de onderbouw gerealiseerd wordt onder de woning, mag de onderbouw ook voor woondoeleinden worden gebruikt;

1.31 paardenbak:

een onoverdekt stuk land met een bewerkte of aangepaste ondergrond, al dan niet voorzien van bijbehorende voorzieningen, zoals een omheining en lichtmasten, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.32 prostitutie:

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

1.33 rijstrook:

een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van een markering een bredere strook als rijstrook aangegeven, die strook;

1.34 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.35 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen –en derhalve zonder vaste fundering- met een maximale oppervlakte van 55 m², inclusief bijbehorende bouwwerken, dat mede gelet op de afmeting kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen- ook over grotere afstanden- als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.36 woning:

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

1.37 wooneenheid:

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de diepte van een onderbouw:

vanaf afgewerkte begane grondvloeren tot afgewerkte keldervloeren;

2.7 peil:

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

2.8 plaatsing van gebouwen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- c. houtproductie;
- d. kleinschalig, extensief agrarisch gebruik;
- e. dagrecreatieve voorzieningen;
- f. wegen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. grondwaterwinning;
- i. groen- en parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de regel dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,0 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruik van bouwwerken ten behoeve van bewoning.

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

3.4.1 Verbod

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

- a. het geheel of gedeeltelijk verharden van on- en halfverharde wegen en paden met dien verstande dat asfaltverharding in geen geval is toegestaan, ook niet bij het vervangen van bestaande verharding;
- b. het vellen of rooien van houtopstanden;
- c. het aanleggen van voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen;
- d. het aanbrengen van drainage, het dempen of graven van watergangen.

3.4.2 Uitzondering op verbod

De in lid 3.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en werken of werkzaamheden met het oog op natuurbeheer en natuurontwikkeling.

3.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 3.4.1 bedoelde werken en werkzaamheden zijn alleen toelaatbaar, indien door de uitvoering van het andere werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, conform het gestelde in lid 9.2;
 - c. paardenbakken;
- met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak niet meer dan 1 bedragen;
- b. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- c. de afstand tot de as van de weg mag niet minder dan 20 m bedragen, dan wel de bestaande kleinere afstand;
- d. een hoofdgebouw binnen de buitenwerkse muurvlakken mag worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3,0 m;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,0 m bedragen;
- g. de inhoud mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met maximaal 100 m³ tot een maximum van 660 m³ per woning, met dien verstande, dat de inhoud tenminste 400 m³ mag bedragen;
- h. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² per woning bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,0 m bedragen;
- d. een bijbehorend bouwwerk binnen de buitenwerkse muurvlakken mag worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3,0 m.

4.2.3 Paardenbakken

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

- a. paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. het aantal paardenbakken mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
- c. de afstand tot omliggende woningen mag niet minder dan 30 m bedragen (gemeten tot c.q. vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woningen);
- d. de afstand tot bebouwing op eigen terrein mag niet meer dan 10 m bedragen (gemeten tot c.q. vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het hoofdgebouw);
- e. een paardenbak wordt opgericht achter (het verlengde van) de achtergevel van de (bedrijfs)woning;
- f. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- g. door de aanleg van de paardenbak dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

- b. de bouwhoogte van paardenbakomheiningen mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
- c. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- e. de oppervlakte van onoverdekte zwembaden mag niet meer dan 100 m² per woning bedragen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 m en mits gebouwd wordt achter de achtergevelrooilijn;
- f. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 20 m² per woning.

4.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de afstand tot de grens van het bouwperceel minder dan 3,0 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m;
- c. de plaats van woningen indien dit uit milieuoverwegingen overwegingen noodzakelijk is.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor het vergroten van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10 % van de bestaande oppervlakte;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder g voor het vergroten van de inhoud van de woning met niet meer dan 60 m³ tot een maximum van 720 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder g voor het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. vergroting van de woning is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bebouwing door sloop of de aanleg van natuur- en/of landschapselementen volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn:

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

- 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
- d. het bepaalde in lid 4.2.1 onder g voor het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 990 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning tot 880 m³ is het bepaalde in lid 4.4 onder c van toepassing;
 - 2. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, 2 m² gesloopt dient te worden gesloopt tot een maximale inhoudsmaat van de woning van 990 m³;

3. planologisch verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Putten, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
5. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie;
- e. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het vergroten en gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot niet meer dan 60 m², mits de noodzaak om het bijbehorend bouwwerk te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw, is aangetoond;
- f. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het vervangen van bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50% van de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden vervangen, voor zover deze meer bedraagt dan 150 m²;
 2. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer dan 200 m² mag bedragen;
 3. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na vervanging niet meer bedraagt dan 400 m².
- g. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van hobbyboeren, onder voorwaarde dat:
 1. de noodzaak van uitbreiden van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en de ecologische haalbaarheid aangetoond zijn;
 2. er sprake is van naast-/nabijliggende agrarische gronden, waarbij deze gronden gebruikt dienen te worden voor hobbyboeren;
 3. de volgende maatvoering wordt gehanteerd:

Oppervlakte agrarische gronden	Oppervlakte bijbehorend bouwwerk
1,0 hectare	50 m ²
1,5 hectare	75 m ²
2,0 hectare	100 m ²

- h. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a voor het toestaan van een paardenbak buiten het bouwvlak, mits de paardenbak direct grenst aan het bouwvlak, de ecologische haalbaarheid is aangetoond en met inachtneming van lid 4.2.3 en lid 4.2.4 onder b en c;
- i. het bepaalde in lid 4.2.4 onder c voor het toestaan van lichtmasten met een bouwhoogte van niet meer dan 8,0 m, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen niet minder dan 50 m bedraagt;
- j. het bepaalde in lid 4.2.4 onder e voor het toestaan van onoverdekte zwembaden vóór de achtergevelrooilijn, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende functies en waarden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Met betrekking tot bouwwerkzaamheden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting', gelden de volgende regels:

- a. bouwwerkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan indien de twee stacaravans worden verwijderd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is de aanwezigheid van de stacaravans wel toegestaan voor een periode tot maximaal 3 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Artikel 5 Wonen - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, conform het gestelde in lid 9.2; met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen mag niet meer dan 1 bedragen;
- b. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- c. de afstand tot de as van de weg mag niet minder dan 20 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw binnen de buitenwerkse muurvlakken mag worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3,0 m;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,0 m bedragen;
- g. de inhoud mag niet meer dan 193 m³ bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,0 m bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 20 m² per woning.

5.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de afstand tot de grens van het bouwperceel minder dan 3,0 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m;
- c. de plaats van woningen indien dit uit milieuoverwegingen overwegingen noodzakelijk is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Met betrekking tot bouwwerkzaamheden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting', gelden de volgende regels:

- a. bouwwerkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan indien de twee stacaravans worden verwijderd;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a is de aanwezigheid van de stacaravans wel toegestaan voor een periode tot maximaal 3 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

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.

6.2 Bouwregels

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

- vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek of op basis van advies van een archeologische deskundige blijkt, dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- 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;
- de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- 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;
- 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 mits op basis van archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 6.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;

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

6.5.2 *Uitzondering vergunningplicht*

Het verbod, als bedoeld in lid 6.5.1, is niet van toepassing voor:

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

6.5.3 *Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 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 Bestaande maten

8.1.1 Maximale en minimale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen, inhoud en/of oppervlakten van bestaande (legale) bouwwerken, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.1.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 8.1.1 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

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

9.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

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

- a. per bouwvlak mag niet meer dan 60 m² aan gebouwen worden benut voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- c. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan binnen de bestemming Wonen - 1 per (bedrijfs)woning niet meer dan 1 Bed & Breakfast-voorziening, bestaande uit 1 of meerdere vertrekken, mag worden gerealiseerd mits:
 1. Bed & Breakfast-vertrekken niet als zelfstandige wooneenheid functioneren (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 3. uitsluitend ontbijt geserveerd wordt, geen lunch of diner;
 4. het authentieke uiterlijk en/of de verschijningsvorm van de (bedrijfs)woning /bijbehorend bouwwerk wordt gehandhaafd;
 5. de Bed & Breakfast-voorziening een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie en in die zin de erfinrichting en het erfgebruik afgestemd blijven op de woonfunctie;
- d. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
- e. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 3. opslag is toegestaan, mits inpandig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
 9. er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de tijdstippen en het aantal laad- en losactiviteiten.

9.3 Afwijkingsbevoegdheid

9.3.1 Aan huis verbonden bedrijven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 9.2 onder a voor het toestaan van het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden bedrijven, als de primaire woonfunctie in stand blijft, tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene voorwaarden

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

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

11.2 Actualisering

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

11.3 Omschakeling Wonen-3

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat binnen de bestemming 'Wonen - 3' de bouwmogelijkheid voor deze woningen komt te vervallen. Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mogen de bijbehorende gronden worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemming. De wijziging mag niet plaatsvinden, indien de realisering onvoldoende vaststaat.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet eerder genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeergelegenheid

13.1.1 Parkeernormen

In-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd de gemeentelijke parkeernota 2016) worden nageleefd.

13.1.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 13.1.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

13.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1, indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (straal van circa 100 m) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

13.1.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- 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.

14.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.

14.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.5 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.6 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.7 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Peppelerweg 50 en 50b van de gemeente Putten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Putten van 5 oktober 2017.

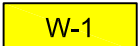
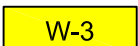
Verbeelding



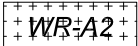
Plangebied

 Peppelerweg 50 en 50b

Enkelbestemmingen

-  BO Bos
-  W-1 Wonen - 1
-  W-3 Wonen - 3

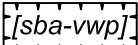
Dubbelbestemmingen

 WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 [sba-vwp] specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting

Gemeente Putten
Peppelerweg 50 en 50b

Bestemmingsplan



project	20150887_011		
formaat	A3	vastgesteld	05-10-2017
schaal	1:1000	ontwerp	21-04-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	17-03-2017
idn	NL.IMRO.0273.BPBGPeppelerweg50-VA01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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