bestemmingsplan
Voorthuizerstraat 85

ontwerp

gemeente
putten

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Voorthuizerstraat 85

ontwerp 06-07-2023

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging van het plangebied 7
1.3 Geldende planologische situatie 9

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Onderzoeksaspecten 13
3.1 Verkeer en parkeren 13
3.2 Geur 13
3.3 Bedrijven en milieuzonering 13
3.4 Bodemkwaliteit 14
3.5 Geluid 14
3.6 Luchtkwaliteit 14
3.7 Ecologie 14
3.8 Water 15
3.9 Archeologie 15
3.10 Externe veiligheid 16

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 17
4.1 Algemeen 17
4.2 Opzet bestemmingsplan 17
4.3 De verbeelding 17

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 19
5.1 Economische uitvoerbaarheid 19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19

Regels 21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 23
Artikel 1 Begrippen 23

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 25
Artikel 2 Van toepassing zijnde bestemmingsplan 25

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 27
Artikel 3 Overgangsrecht 27
Artikel 4 Slotregel 29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers van het perceel Voorthuizerstraat 85-87 hebben een verzoek ingediend voor het toekennen van een woonbestemming aan het pand Voorthuizerstraat 85. In het huidige bestemmingsplan is het gebouw Voorthuizerstraat 85 bestemd als een bijgebouw/ schuur. Het huidig woongebruik valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan en er is voldoende aanleiding om een woonbestemming toe te kennen in de vorm van een 'kleine woning'.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt daarmee een herziening op het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013, waarbij in de vorm van een 'herziening' de genoemde aanpassing mogelijk is gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Voorthuizerstraat 85 is gelegen ten zuiden van de kern Putten en ten westen van Krachtighuizen in de gemeente Putten.

Ligging plangebied

Het pand Voorthuizerstraat 87 heeft een woonbestemming, met deels detailhandel toegestaan. Het pand 85A / Oude Garderenseweg 1 heeft een aanduiding recreatiewoning. Het gebouw Voorthuizerstraat 85 ligt in hetzelfde bestemmingsvlak, maar heeft geen eigen bouwvlak. Het is daarmee qua bestemming een bijgebouw.

Plangebied met ligging Voorthuizerstraat 87 (westelijk zwart vlak), Voorthuizerstraat 85A/Oude Garderenseweg 1 (oostelijk zwart vlak) en het gebouw Voorthuizerstraat 85 (rood vlak)

Streetview met ligging Voorthuizerstraat 87 (westelijk), Voorthuizerstraat 85A/Oude Garderenseweg 1 (oostelijk) en het gebouw Voorthuizerstraat 85 (midden)

1.3 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie - 2'. Deze locatiespecifieke bestemmingen zijn vastgesteld in het bestemmingsplan 'Krachtighuizen 2013' dat op 30 juli 2014 in werking is getreden. De beoogde bestemmingsplanwijziging vindt plaats op de locatie van het gebouw Voorthuizerstraat 85 die op onderstaande afbeelding met een rode lijn is weergegeven.

Waarde - archeologie - 2
De gemeente Putten heeft een eigen archeologische waarden- en verwachtingskaart. Op deze kaart is vrijwel geheel Krachtighuizen aangeduid met een hoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Geldend bestemmingsplan met ligging plangebied (blauw) en Voorthuizerstraat 85 (rood)

Het geldend bestemmingsplan laat bewoning van het gebouw Voorthuizerstraat 85 niet toe.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

Voorgeschiedenis

Vergunningen

In 1953 is vergunning verleend voor de bouw van een schuur. De schuur heeft de uiterlijke kenmerken van een kleine woning. Dit is het pand met nummer 85. Initiatiefnemer is zelf hier geboren, in 1953 en sinds 1961 staan mensen bij de gemeente ingeschreven in het pand.

Bestemmingsplannen

Voor het perceel hebben diverse bestemmingsplannen gegolden. In 1991 werd het toenmalige bestemmingsplan “Krachtighuizen” vastgesteld. In dat bestemmingsplan was bepaald dat het gebruik dat op dat moment bestond en dat in strijd was met oudere bestemmingsplannen/ vergunningen mocht worden voortgezet. De zogenaamde peildatum voor het overgangsrecht ligt daarmee in 1991.

Beleidskaders

Uitgangspunt is echter om geen extra woningen in het buitengebied/ Krachtighuizen toe te staan, waarbij slechts enkele gevallen medewerking is verleend voor het (her)bestemmen tot wonen van oude illegale woonsituaties. Die konden ingepast worden met de inzet van sloopmeters. Daarvoor moesten zij wel aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals aantoonbare bewoning sinds 1992. Deze regeling geldt niet meer. Er geldt nog wel beleid voor oude inwoonsituaties. Deze kunnen ingepast worden met de aankoop van 300 m² sloopmeters. Omdat de bewoning onder het overgangsrecht valt, zie navolgend, is er geen sprake van een illegale situatie. Ook is er geen inwoning vergund. Er is dan ook geen titel om sloopmeters te eisen.

Gebruik valt onder het overgangsrecht

De bewoning is sinds 1961. De peildatum voor overgangsrecht ligt in 1991. Vanaf 1991 tot nu is de bewoning onafgebroken geweest (volgens jurisprudentie is een onderbreking voor een periode van minder dan één jaar daarbij acceptabel). Omdat het overgangsrecht aannemelijk is gemaakt, is handhaving niet meer opportuun.

De bewoning is al een aantal keren in het bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Dat mag juridisch gezien, maar maximaal twee keer en alleen wanneer het aannemelijk is dat de bewoning beëindigd wordt in de toekomst. Die situatie was in het verleden niet aan de orde. Daarom wordt met dit bestemmingsplan de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

Wijze van bestemmen: kleine woning

De gemeente kiest er voor om in lijn met het beleid voor langdurige woonsituaties en het feit dat het overgangsrecht geldt voor de bewoning, om het gebouw de aanduiding 'kleine woning' te geven.

De aanduiding 'kleine woning' is conserverend. De bestaande locatie en bestaande inhoud worden vastgelegd. Bijgebouwen worden niet toegestaan.

In 2006 hebben diverse noodwoningen in Westelijk Buitengebied de bestemming 'kleine woning' gekregen. De insteek bij het beleid voor noodwoningen en oude woonsituaties is tot op heden altijd geweest om de impact (de bouwmogelijkheden) zo beperkt mogelijk te houden. Bij een kleine woning mag niet vergunningsvrij gebouwd worden.

Plangebied met ligging Voorthuizerstraat 85

Hoofdstuk 3 Onderzoeksaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Als een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wijzigen niet inhoudelijk. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan is met name gericht op het planologisch mogelijk maken van zelfstandige bewoning.

3.1 Verkeer en parkeren

Voorliggend plan maakt het bestaand woongebruik planologisch mogelijk, zonder hiermee het gebruik of de bebouwing te wijzigen. De locatie wordt ontsloten via de Oude Garderenseweg en die aansluit op de N303, een provinciale weg. De beoogde ontwikkeling maakt geen veranderingen mogelijk op het gebied van ontsluiting. Op dit moment bevinden de parkeermogelijkheden van de kleine woning plaats op de eigen kavel. Op het eigen perceel is hiervoor ook voldoende ruimte.

Op basis van het feit dat er geen fysieke verandering plaatsvindt op de locatie kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de verkeerssituatie onveranderd blijft. Het aspect 'verkeer en parkeren' vormen geen belemmering voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

3.2 Geur

Het bevoegd gezag weegt een aantal aspecten mee bij het bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau van geur. Deze staan in artikel 2.7a lid 3 van het Activiteitenbesluit. In dit artikel wordt ingegaan op de regels rondom geurgevoelige functies en activiteiten waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden.

Tevens kan de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn als er zich veehouderijen in de nabijheid van de locatie bevinden. Dat is echter niet het geval.

In de situatie die in dit voorliggende plan van toepassing is, zijn er geen veranderingen wat betreft geurgevoeligheid of geurhinder. Om deze reden vormt het aspect 'Geur' geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Ten noorden is het Veluws Bospark gelegen. De functie 'recreatiepark' heeft een milieucategorie van 3.1. De bestemming wonen is een milieugevoelige bestemming. Wanneer er een nieuwe gevoelige functie op het perceel mogelijk wordt gemaakt, kunnen er knelpunten ontstaan. Aangezien het woongebruik reeds mogelijk is op grond van het overgangsrecht en andere gevoelige functies op dezelfde afstand tot het park liggen is voldoende aannemelijk dat er ter plaatse van de kleine woning een goed woon- en leefklimaat is en de ondernemer niet te maken krijgt met een 'extra' belemmering. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen ontstaan op gebied van bedrijven en milieuzonering.

3.4 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen. In het plangebied zijn enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Uit het Historisch Bodembestand (HBB) van de provincie Gelderland komen enkele potentieel voor bodemverontreiniging verdachte locaties naar voren.

Dit bodembestand is echter voor de beoogde functieaanduiding niet relevant. Er gebeuren geen aanpassingen aan of in de grond, deze blijft ongeroerd. Voor het toevoegen van een functieaanduiding 'kleine woning' is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet nodig.

3.5 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. Het bestaande woongebruik wordt nu planologisch ook zo bestemd. In het kader van dit plan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai en inrichtingslawaai daarom niet noodzakelijk.

3.6 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof, de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt.

In dit bestemmingsplan vind er geen verandering plaats in de aantrekking van verkeer of emissie van luchtverontreinigende stoffen ten opzichte van de oude situatie. Het uitvoeren van een onderzoek naar de luchtkwaliteit is dus niet noodzakelijk.

3.7 Ecologie

Toetsingskader

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).

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.

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 en conclusie
Er vinden geen fysieke verandering plaats vanwege dit bestemmingsplan. Het plangebied valt niet binnen Natura 2000-gebieden en ook niet binnen gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland.

Op voorhand mag worden verwacht dat de eventuele aanwezigheid van de beschermde soorten de uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar brengt aangezien het plan geen nieuwe bouwmogelijkheden biedt.

3.8 Water

Sinds 14 februari 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook in het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In de laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

Op basis van het feit dat er geen fysieke verandering plaatsvindt betekent ook geen invloed op de waterhuishouding, berging of andere watergerelateerde aspecten. Er vind geen fysieke verandering van de openbare ruimte plaats. Om die reden is er geen watertoets uitgevoerd.

3.9 Archeologie

De gemeente Putten heeft een eigen archeologische waarden- en verwachtingskaart. Op deze kaart is vrijwel geheel Krachtighuizen aangeduid met een hoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 100 m^2 een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Aangezien er bij het beoogde plan geen sprake is van roering van de grond van enige diepte of oppervlakte vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

3.10 Externe veiligheid

Sinds 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Bevi is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

In de nieuwe plansituatie is er geen sprake van de toename van risico op het plaatsgebonden of groepsgebonden aspect. Ook vindt er geen transport plaats van gevaarlijke stoffen of opslag daarvan. De ontwikkeling gaat uitsluitend om het reeds onder het overgangsrecht bewonen van een bijgebouw planologisch mogelijk te maken. Op het gebied van externe veiligheid zijn er geen bezwaren tegen de plaatsing van de functieaanduiding 'kleine woning' op de beoogde locatie.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen en aanduidingen gevisualiseerd. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

4.2 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Voorthuizerstraat 85' is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Krachtighuizen 2013. Het besluit van de gemeenteraad heeft dus niet betrekking op het gehele plan, maar uitsluitend op die delen die worden gewijzigd.

4.3 De verbeelding

Voor de percelen in dit bestemmingsplan maken alle perceelsgebonden enkelbestemmingen, functie-, maatvoerings- en bouwaanduidingen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Regels

Aangezien de regels slechts in beperkte mate afwijken van het moederplan, zijn de regels van het moederplan van toepassing verklaard. Alleen de regels die onderdeel uitmaken van deze herziening kunnen ter discussie worden gesteld (zienswijzen en beroep bij de Raad van State). Omdat een groot deel van de regels van het bestemmingsplan buitengebied gewoon van kracht blijft en met deze herziening plan niet wordt gewijzigd, kan hier geen bezwaar tegen worden gemaakt. Inhoudelijk zijn die regels immers niet aangepast.

Voor een nadere beschrijving van de regels wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het opstellen van het bestemmingsplan zal bekostigd worden door de initiatiefnemers, door middel van leges. Verder worden geen kosten gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt zodoende geen nieuwe bouwplannen mogelijk. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan kan derhalve besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Voorthuizerstraat 85 met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGVoorthuiz85-ON01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Van toepassing zijnde bestemmingsplan

De bestemmingsplannen:

1. 'Krachtighuizen 2013', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2014 (identificatienummer NL.IMRO.0273.BPKrachtighuizen-0402);
2. 'Parkeernormen', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2018 (identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBKParkeernormen-VA01);

blijven van toepassing, met dien verstande dat:

a. ter plaatse van op de verbeelding opgenomen bestemmingen de regels van het bestemmingsplan 'Krachtighuizen 2013' gelden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

3.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het wijzigingsplan 'Voorthuizerstraat 85'.