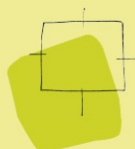


bestemmingsplan Kom Noord en
Zuidoost

vastgesteld



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij Regels

Kom Noord en Zuidoost

vastgesteld

Inhoudsopgave

Bijlagen bij Regels	5
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	6
Bijlage 2 Verkavelingsplan Torenlaan, naast huisnummer 2	13
Bijlage 3 Nota Parkeernormen Putten	16
Bijlage 4 Inwoningsnota 2016	39
Bijlage 5 Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015	44

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50	D 3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²	30	10	30		10	30	2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW							
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50	3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50		10	50	3.1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m²	50	10	30		10	50	3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m²	30	10	30		10	30	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D 3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:							
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R 50	3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	231	0	Glasfabrieken:							
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50	D 3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.							
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)							
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:							
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	50	3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID							
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²	0	10	30		10	30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10		10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R 50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2
505	473	0	Benzineservicestations:							
505	473	2	- met LPG < 1.000 m ³ /jr	30	0	30		50	R 50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10	30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50		30	R 50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30		50	R 50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R 50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30		0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:							
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30		0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30		0	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:							
518	466	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND							
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <=	0	0	50	C	30	50	3.1

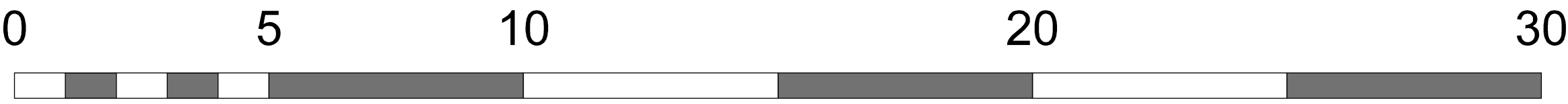
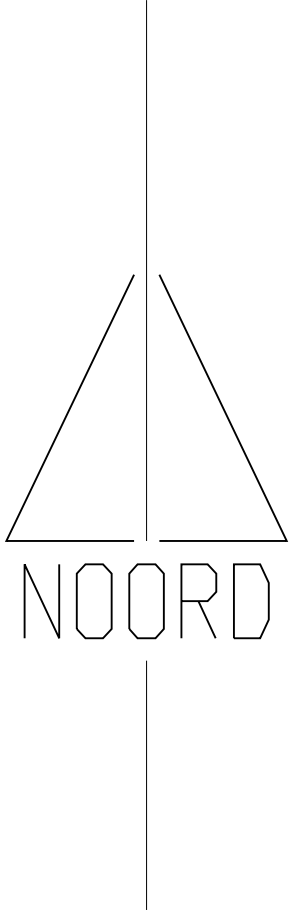
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
-	-		1.000 m ²								
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R	50	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10		30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0		30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0		10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10		30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10		50	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10		50	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10		30	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10		0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0		10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0		10	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30		50	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0		10	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
80	85	-	ONDERWIJS								
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50		3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50		30	R 50		3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50		3.1
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30	R 30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50		3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50		3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R 30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30		2
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	10		1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:								
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	10		1
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10		0	10		1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C	0	30		2

Bijlage 2 Verkavelingsplan Torenlaan, naast huisnummer 2



Situatietekening schaal 1:500



Situatietekening schaal 1:100

Project:
Nieuwbouw 6 grondgebonden woningen
Torenlaan 85 te Putten

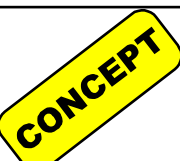
Voorontwerp
situatietekening/verkeersplan

 **De Jong+Lafeber Architecten**
Postbus 88, 6720 AB Bunnik
tel. 0318-416644 fax. 0318-416781 E-mail info@dejonglafeber.nl

Opdrachtgever:
De Bunte Vastgoed Groep B.V.
Amsterdamseweg 34a
Postbus 9020, 6710 AA Ede
tel. 0318-693370

Projectnr. **1601**
Tek.nr. VO-01
Schaal 1:100 / 1:500
Datum 14-01-2016

REV. 1	22-01-2016
REV. 2	24-03-2016
REV. 3	26-05-2016
REV. 4	27-09-2016
REV. 5	01-06-2016
REV. 6	06-06-2016
REV. 7	26-08-2016
REV. 8	



Bijlage 3 Nota Parkeernormen Putten

Gemeente Putten



Nota Parkeer- normen Putten

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Gemeente Putten

Nota Parkeernormen Putten

Datum
Kenmerk
Eerste versie

28 oktober 2016
PTN005/Rta/0035.01

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	Gemeente Putten
Titel rapport	Nota Parkeernormen Putten
Kenmerk	PTN005/Rta/0035.01
Datum publicatie	28 oktober 2016

Inhoud	Pagina
1 Inleiding	1
1.1 Wijziging juridisch kader	1
1.2 Huidige regeling Parkeernota 2008	2
2 Parkeernormen	3
2.1 Achtergronden	3
2.2 Gebiedsindeling	5
2.3 De parkeernorm	6
3 Toepassingskader	10
3.1 Stap 1: Berekening parkeerbehoefte	10
3.2 Stap 2: Confrontatie met parkeeraanbod	13
3.3 Stap 3 (optioneel): Afwijkingsmogelijkheden	14
3.4 Stap 4: Indienen vergunningaanvraag	16
3.5 Stap 5: Toetsing door gemeente en vastleggen van afspraken	16

Inleiding

De Nota Parkeernormen van de gemeente Putten is opgesteld als uitwerking van het geactualiseerde parkeerbeleid van de gemeente. Deze nota beoogt het vastleggen van de Puttense parkeernormen en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader. Alvorens in de volgende hoofdstukken op deze elementen in te gaan, volgt hierna eerst een beknopte toelichting op het juridisch kader en de wijze waarop Putten tot op heden de regels heeft toepast.

1.1 Wijziging juridisch kader

De juridische verankering van parkeernormen vond plaats via de Bouwverordening. De wetgever wil dat stedenbouwkundige bepalingen zoals parkeernormen in de toekomst uitsluitend in Bestemmingsplannen (en vanaf 2019 Omgevingsplan) worden opgenomen. Op 29 november 2014 is daarom de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. De Reparatiewet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening. Dit betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening geleidelijk via overgangsrecht zullen 'uitsterven'. De Reparatiewet hanteert een overgangstermijn die loopt tot 1 juli 2018. Het nieuwe recht treedt echter al eerder in werking wanneer voor 1 juli 2018 een (nieuw) bestemmingsplan wordt vastgesteld. Stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn niet meer van toepassing wanneer ontwerpbestemmingsplannen die op dit moment in procedure zijn, (definitief) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit betekent dat artikel 2.5.30 van de bouwverordening niet meer van toepassing is en het voorzien in de benodigde parkeerruimte dus via het bestemmingsplan geregeld moet worden. De mogelijkheid bestaat dan bijvoorbeeld om parkeereisen via een voorwaardelijke verplichting aan ontwikkelingen te koppelen.

Het regelen van het parkeren in een bestemmingsplan zoals de wetgever dit heeft beoogd brengt nadelen met zich mee: iedere wijziging van de parkeernormen of het geven van een ontheffing in een bestemmingsplan zal impliceren dat het bestemmingsplan opnieuw moet worden gewijzigd. Dit is een procedure die veel ingrijpender is dan de werkwijze via de Bouwverordening. Om dit te ondervangen is per 1 november 2014 het

Besluit Quick Wins in werking getreden. In tegenstelling tot het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat in 2008 als uitwerking op de Wro is vastgesteld, maakt dit besluit het mogelijk vanuit bestemmingsplannen naar beleidsdocumenten te verwijzen. Hierdoor kan een parkeernorm in het bestemmingsplan via beleidsregels verder worden uitgewerkt. Dit betekent dat de werkwijze weer vergelijkbaar is met de werkwijze met de Bouwverordening.

Deze parkeernormennota is zo'n beleidsdocument waarin de parkeernormen zijn uitgewerkt. Met het vaststellen van deze parkeernormennota legt de gemeente Putten de afspraken inzake parkeernormering vast en kan in de bestemmingsplannen hiernaar worden verwezen.

Overgangsregeling parkeernormen

Voor bestaande bouwinitiatieven is een overgangsregeling van toepassing. Deze houdt in dat bij de gemeente op dit moment (datum vaststelling) bekende bouwinitiatieven nog maximaal één jaar na publicatiedatum van deze nota een vergunningverzoek kunnen indienen op basis van de oude gemeentelijke parkeernormen (Parkeernota Centrum Putten, 2008).

1.2 Huidige regeling Parkeernota 2008

De juridische verankering van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Parkeernota Centrum Putten, 2008 vond plaats via de Bouwverordening. In artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening staat hierover het volgende omschreven:

'Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorende, onbebouwde blijvende terrein.'

Wat *in voldoende mate* is, is niet in de Bouwverordening opgenomen. In 2008 heeft de gemeente Putten in haar parkeernota parkeernormen vastgelegd. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW uit 2008. In 2012 heeft CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd. De parkeernormen in Putten zijn echter nog niet gewijzigd. Deze Nota Parkeernormen is daarom een actualisering van de parkeernormen uit de Parkeernota Centrum Putten, 2008, waaraan is toegevoegd hoe met deze parkeernormen moet worden omgegaan.

Parkeernormen

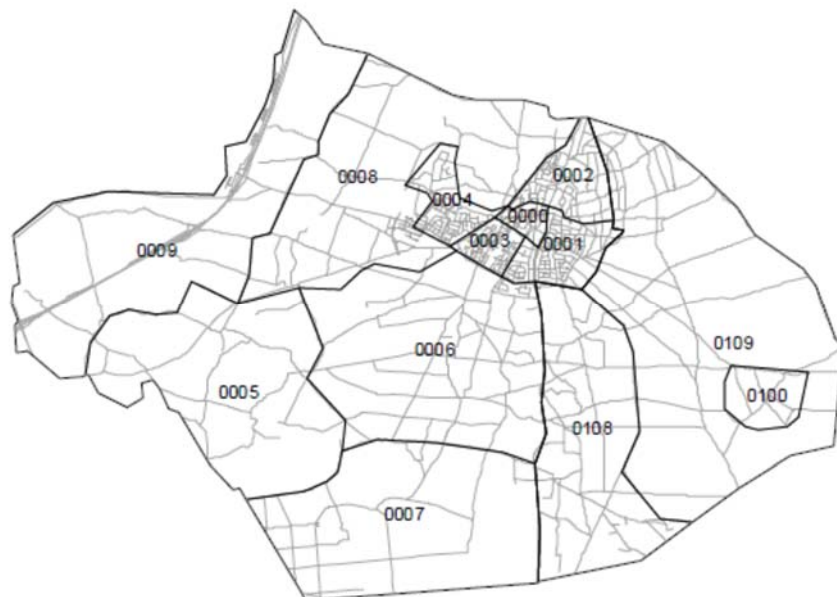
Bij het formuleren van de parkeernormen is het belangrijk dat deze recht doen aan de plaatselijke situatie. Dit betekent dat binnen de gemeente Putten verschillende parkeernormen voor dezelfde functie kunnen gelden, afhankelijk van de locatie van de functie.

De gemeente Putten kiest, net als in 2008, voor de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 317) als basis voor de gemeentelijke parkeernormering. De hoogte van de parkeernorm is onder andere afhankelijk van het autobezit en autogebruik. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes toegelicht.

2.1 Achtergronden

Stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad van een gebied zegt iets over de bebouwingsdichtheid en de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid. Naar mate de stedelijkheid toeneemt, zijn de afstanden tot voorzieningen kleiner en kunnen meer functies lopend, met de fiets of met het openbaar vervoer goed bereikt worden. Hierdoor daalt in het algemeen het autobezit en autogebruik en daarmee de vraag naar parkeerruimte. De stedelijkheidsgraad is door het CBS (<http://stattline.cbs.nl>) gedefinieerd op basis van de omgevings-adressendichtheid. De verdeling van stedelijkheidsgraden in Putten is opgenomen in tabel 2.1.



	omgevings- adressen- dichtheid	stedelijkheids- graad
	per km ²	
Putten	874	4 (weinig)
0000 Putten-Centrum	1559	2 (sterk)
0001 Putten-Zuid-Oost	1320	3 (matig)
0002 Putten-Noord	832	4 (weinig)
0003 Putten-Zuid-West	1321	3 (matig)
0004 Putten-Stationsstraat industriegebied	814	4 (weinig)
0005 Verspreide huizen Hell en Diermen	19	5 (niet)
0006 Verspr.h. Huinen en Halvinkhuizen	354	5 (niet)
0007 Verspreide huizen Gerven	43	5 (niet)
0008 Verspr.h. Norden, Bijsteren en Hoef	297	5 (niet)
0009 Verspreide huizen Nulde	35	5 (niet)
0100 Koudhoorn	94	5 (niet)
0108 Verspr.h. Krachtighuizen en omgeving	349	5 (niet)
0109 Verspreide huizen bosgebied	112	5 (niet)

Tabel 2.1: Stedelijkheidsgraad van gebieden in Putten

Op basis van de omgevingsadressendichtheid in Putten is ervoor gekozen om de CROW-parkeerkencijfers voor weinig stedelijke gebieden (4) als uitgangspunt te hanteren.

Autobezit

Het autobezit in Putten bedraagt 1,2 personenauto per huishouden (exclusief lease-auto's en bedrijfsvoertuigen). Hiermee is het autobezit in Putten gelijk aan het gemiddelde autobezit van alle gemeentes met een stedelijkheidsgraad 4 (weinig stedelijk).¹

Op basis van het autobezit in Putten is ervoor gekozen om de gemiddelde CROW-parkeercijfers als uitgangspunt te hanteren.

2.2 Gebiedsindeling

De gebiedsindeling sluit aan bij de begrenzing van de inbreidingsnotitie 2015.² De volgende drie gebieden worden onderscheiden:

gebieden Nota Parkeernormen	gebieden inbreidingsnotitie 2015
centrum	centrum + overgangsgebied centrum
overig Putten	kom
buitengebied	alles buiten kom

Tabel 2.2: Gebiedsindeling Nota Parkeernormen en inbreidingsnotitie 2015

In figuur 2.1 is de gebiedsindeling opgenomen.

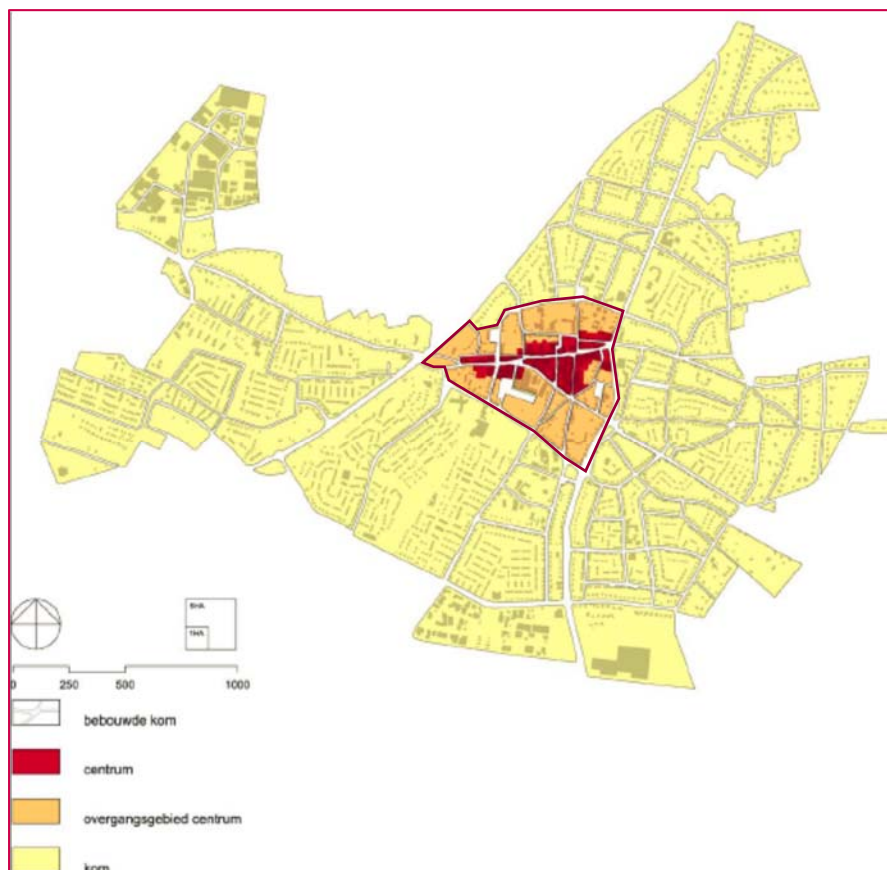
CROW maakt onderscheid in vier stedelijke zones: centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Aangezien Putten een compact centrum heeft en in het overgangsgebied de belangrijkste parkeerlocaties en supermarkten zijn gevestigd, is ervoor gekozen om het gebied binnen de centrumring als één zone te beschouwen en om daarom drie stedelijke zones te onderscheiden, namelijk centrum, overig Putten en buitengebied. In tabel 2.3 is aangegeven hoe de indeling van stedelijke zone van CROW van toepassing is op Putten.

gebied	stedelijke zone CROW
Centrum	centrum
overig Putten	rest bebouwde kom
buitengebied	buitengebied

Tabel 2.3: Toepassing CROW-indeling in Putten

¹ Bron: <http://stattline.cbs.nl>.

² Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015, Gemeente Putten, Maart 2015.



Figuur 2.1: Gebiedsindeling parkeernormen Putten

2.3 De parkeernorm

De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn minimum normen. Dit betekent dat ten minste het aantal aangegeven parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden.

Niet voor alle functies zijn parkeernormen opgesteld. Alleen voor de veel voorkomende en de voor Putten specifieke functies zijn parkeernormen geformuleerd. Voor de overige functies worden de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt voor de minimum norm gehanteerd. Op basis van het specifieke profiel van de functie kan vervolgens de parkeerbehoefte worden berekend. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de specifieke eigenschappen van de functie.

Een parkeernorm is opgebouwd uit een gebruikers- en een bezoekersdeel. In de tabellen waarin de parkeernormen voor de verschillende functies zijn opgenomen, is naast de volledige parkeernorm het aandeel bezoekers (bezoekersdeel) inzichtelijk gemaakt. Dit aandeel is onder andere relevant indien parkeervoorzieningen bij een functie voornamelijk op eigen terrein worden gerealiseerd en niet openbaar toegankelijk zijn, het bezoekersdeel dient namelijk altijd openbaar toegankelijk te zijn.

Het is aan de aanvrager van de omgevingsvergunning om de parkeerbehoefte inzichtelijk te maken. Op basis van de door de aanvrager aangedragen argumenten en overwegingen toetst de gemeente aan de parkeereis.

2.3.1 Wonen

In Putten is ervoor gekozen om de verscheidenheid aan woningen die CROW hanteert bij haar kencijfers te vereenvoudigen en te relateren aan het bruto vloeroppervlak achter de voordeur (m² bvo).³ CROW relateert de kencijfers aan de prijsklasse en type. Ook het onderscheid tussen koop of huur wordt niet gehanteerd aangezien dit verschil nauwelijks relevant is voor de parkeerbehoefte als de woninggrootte wordt meegerekend.

Wonen	centrum	overig Putten	buiten-gebied	eenheid	waarvan bezoekersdeel
*woning tot 40 m ²	0,55	0,7	1,0	per woning	0,2 pp
woning 40 - 80 m ² (niet gestapeld) of 40 - 65 m ² gestapeld	1,3	1,6	1,6	per woning	0,3 pp
woning 80 - 150m ² (niet gestapeld) of 65 - 120 m ² gestapeld	1,4	1,9	1,9	per woning	0,3 pp
woning > 150 m ² (niet gestapeld) of > 120 m ² gestapeld	1,6	2,1	2,1	per woning	0,3 pp
aanleunwoning	1,1	1,2	1,2	per woning	0,3 pp
verpleeg/verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	per woon-eenheid	0,3 pp

* Geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woningen. Deze woningen zijn doorgaans studio's en geschikt voor eenpersoonshuishoudens.

Tabel 2.4: Parkeernormen wonen

De woningoppervlakte betreft het totale bruto vloeroppervlak (BVO) van de woning achter de voordeur, gemeten volgens de meetmethoden van NEN2580. Gemeenschappelijke ruimten bij meergezinswoningen blijven dus buiten beschouwing. De NEN-norm beschouwt ook de 'parkeerruimte' als onderdeel van de BVO. In afwijking hiervan wordt deze ruimte niet gezien als oppervlak van de woning achter de voordeur en telt deze dus niet mee.

Zorgwoningen

In de regel worden aanleunwoningen gebouwd tegen of in de nabijheid van een verzorgingshuis. Deze woningen zijn bedoeld voor ouderen die nog redelijk mobiel zijn en geen grote gezondheidsproblemen hebben. De bewoners profiteren van de diensten van het verzorgingscentrum, terwijl ze toch redelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit type woningen is kleiner dan 100 m² bvo en komt onder de volgende benamingen voor: aanleunwoningen, appartementen met zorg binnen handbereik, ouderenwoning, serviceflat, woonzorgcomplex en zelfstandige seniorenwoning.

³ In een vroeg stadium is bij nieuwbouw- en functieverandering de oppervlakte al bekend. Over de maat 'bvo' (oppervlakte achter de voordeur, gemeten conform de meetmethoden van NEN2580) bestaat, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de maat 'gebruiksoppervlakte' (gbo) geen onduidelijkheid in de planfase.

De functie zorgwoningen kan breed worden geïnterpreteerd. Daarom geldt voor deze functie het volgende onderscheid:

- Intramurale zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging). Deze zorgwoningen vallen onder de categorie verpleeg-/verzorgingshuis.
- Extramurale zorgwoningen voor zorgbehoevenden met behoefte aan zorg op afroep. Dit type zorgwoningen valt onder de categorie aanleunwoning.
- Extramurale zorgwoningen voor vitale bewoners. Voor dit type zorgwoningen gelden de parkeernormen voor reguliere woningen.

Bij overlap wordt gerekend met de categorie met de hoogste parkeernorm.

2.3.2 Werkgelegenheid

Voor de meest voorkomende werkgelegenheidsfuncties zijn parkeernormen vastgelegd.

werken	centrum	overig Putten	buiten- gebied	eenheid	waarvan bezoekersdeel
kantoor	1,85	2,55	2,55	per 100 m ² bvo	5%
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	1,55	2,35	2,35	per 100 m ² bvo	5%
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	0,65	1,05	1,05	per 100 m ² bvo	5%

Tabel 2.5 Parkeernormen werkgelegenheid

- Onder arbeidsextensieve/bezoekers extensieve bedrijven worden bedrijven verstaan zoals een loods, opslag of transportbedrijf. Bij deze bedrijven geldt globaal 1 arbeidsplaats per 30-50 m² bvo.
- Arbeidsintensieve/bezoekers extensieve bedrijven zijn bijvoorbeeld industrie, garagebedrijf, laboratorium of werkplaatsen. Bij deze bedrijven geldt globaal 1 arbeidsplaats per 25-35 m² bvo.

2.3.3 Winkels

Voor een aantal winkelfuncties zijn specifieke parkeernormen bepaald. Deze parkeernormen zijn specifiek voor Putten. Ten opzichte van CROW zijn een aantal functies samengevoegd, aangezien het bij de realisatie van de functie op voorhand niet vast te stellen is, welk type detailhandel zich hier zal vestigen. Daarnaast geldt dat functieverandering in de loop van tijd regelmatig kan optreden.

Alleen voor de meest voorkomende winkelfuncties zijn parkeernormen opgesteld. Voor de minder voorkomende functies, zoals bouwmarkt, tuincentrum of meubelboulevard gelden de CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt.

winkelen	centrum	overig Putten	buiten- gebied	eenheid	waarvan bezoekersdeel
detailhandel	3,7	4,0	4,1	per 100 m ² bvo	85%
supermarkt	4,1	6,2	7,5	per 100 m ² bvo	95%
commerciële dienstverlening	2,45	3,55	3,55	per 100 m ² bvo	20%

Tabel 2.6: Parkeernormen winkels

Onder commerciële dienstverlening worden bedrijven verstaan zoals een makelaar, hypotheekverstrekker, kapper of zonnebankstudio.

2.3.4 Overige functies

Voor de overige functies, zoals zorg, onderwijs en leisure, gelden de CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt. Daarbij wordt het gemiddelde CROW-parkeerkencijfer als uitgangspunt voor de minimum norm gehanteerd. Op basis van de door aanvrager aangedragen argumenten en overwegingen toetst de gemeente de onderbouwing van de parkeerbehoefte en is afwijking van deze kencijfers mogelijk.

3

Toepassingskader

Bij de toepassing van de parkeernormering worden de volgende stappen doorlopen:

1. Berekening parkeerbehoefte;
2. Confrontatie parkeerbehoefte met gepland parkeeraanbod;
3. Afwijkingsmogelijkheden als de parkeerbehoefte groter is dan het parkeeraanbod;
4. Indiening vergunningaanvraag;
5. Toetsing aanvraag en (juridisch) vastleggen van afspraken.

Het doorlopen van deze stappen heeft als doel te komen tot een ontwikkeling met een passende parkeeroplossing, zonder dat dit leidt tot parkeeroverlast in de omgeving.

Hierna worden alle stappen nader toegelicht.

3.1 Stap 1: Berekening parkeerbehoefte

De parkeernorm wordt gebruikt om de parkeerbehoefte te berekenen. Hiervoor wordt de omvang van de functie vermenigvuldigd met de parkeernorm. Wanneer meerdere functies binnen een ontwikkeling worden gerealiseerd, wordt de parkeerbehoefte van de gehele ontwikkeling bepaald door de berekende parkeerbehoefte van de losse functies bij elkaar op te tellen. .

3.1.1 Afronden

De berekende parkeerbehoefte wordt tussentijds niet afgerond. Pas bij het bepalen van de parkeeroplossing ten behoeve van het indienen van de aanvraag (stap 4) wordt het aantal parkeerplaatsen cijfermatig afgerond op hele parkeerplaatsen. Hierbij wordt tot 0,5 parkeerplaatsen afgerond naar beneden en vanaf 0,5 parkeerplaatsen naar boven.

3.1.2 Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

Indien binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door werkers en 's avonds door bewoners. Voorwaarde is wel dat de aanvrager in het bouwplan vastlegt dat de voor dubbelgebruik meegerekende parkeercapaciteit voor alle gebruikers van het bouwplan toegankelijk is. Dat betekent dat exclusief voor functies ge-

reserveerde parkeerplaatsen daarvan geen deel uitmaken. Dubbelgebruik wordt berekend volgens de methodiek van CROW-publicatie 317. Om de mogelijkheden voor dubbelgebruik te bepalen worden de aanwezigheidspercentages gehanteerd, die in tabel 3.1 zijn vermeld.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%*
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%*
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%*
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfunctie buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeghuis/serviceflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuis patiënten/bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

* In geval van opening op zondag gelden de aanwezigheidspercentages van koopavond

Tabel 3.1: Aanwezigheidspercentages Putten

3.1.3 Rekening houden met bestaande situatie

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen mag rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop en nieuwbouw of van functiewijziging ook de parkeerbehoefte van bestaande, te vervallen, functies wordt bepaald. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwe functies, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog benodigd is. Uitgangspunt bij deze regel is dat de parkeerbehoefte van het meest recente legale gebruik enkel mag worden gecorrigeerd op de parkeerbehoefte van de nieuwe functie indien het pand niet langer dan vijf jaar leegstaat. Wanneer bij de parkeeroplossing voor de bestaande situatie gebruik is gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen of van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zal bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de bestaande functies tevens rekening moeten worden gehouden met aanwezigheidspercentages.

Bij de correctie van de parkeerbehoefte in verband met eventuele bestaande functies dient tevens rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van parkeercapaciteit. Indien als gevolg van de nieuwbouw een deel van de bestaande capaciteit komt te vervallen dan dient de bestaande parkeerbehoefte hiermee gecorrigeerd te worden.

Voorbeeld berekening parkeerbehoefte

Een bestaand kantoorgebouw van 2.000 m² bvo wordt gesloopt en op deze locatie wordt een supermarkt van 1.000 m² bvo gerealiseerd. Het kantoorgebouw heeft geen eigen parkeergelegenheid (dus geen parkeerplaatsen op eigen terrein). De parkeeroplossing van het kantoorgebouw was gelegen in de openbare ruimte.

De berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is dan als volgt:

- Parkeerbehoefte supermarkt
 $1.000 \text{ m}^2 \text{ bvo supermarkt} \times \text{parkeernorm } (4,1/100) = 41,0 \text{ parkeerplaatsen.}$
- Parkeeroplossing in de openbare ruimte, dus rekening houden met dubbelgebruik (in dit voorbeeld wordt naar 2 momenten gekeken; bij de onderbouwing zijn alle drukke cq maatgevende momenten van de betreffende functies benodigd).
- Parkeerbehoefte per moment:
werkdagmiddag: $41,0 \times 60\% = 24,6$
zaterdagmiddag: $41,0 \times 100\% = 41,0$
- Rekening houden met bestaande situatie
parkeerbehoefte kantoor: $2.000 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times 1,85 \text{ (parkeernorm)} = 37,0$
werkdagmiddag: $37,0 \times 100\% = 37,0$
zaterdagmiddag: $37,0 \times 0\% = 0,0$
- Extra benodigde parkeerplaatsen (nieuw minus oud)
werkdagmiddag: $24,6 - 37,0 = -12,4 \text{ parkeerplaatsen}$
zaterdagmiddag: $41,0 - 0,0 = 41,0 \text{ parkeerplaatsen.}$

Voor dit plan dienen om de parkeerbehoefte op te vangen 41 parkeerplaatsen extra gerealiseerd te worden. Het kantoorgebouw had immers geen parkeerbehoefte op zaterdagmiddag.

3.1.4 Parkeerbehoefte maximaal twee parkeerplaatsen

Voor verbouwplannen of functiewijzigingen van niet-woonfuncties, waarbij de (eventueel gecorrigeerde) parkeerbehoefte niet groter is dan 2 parkeerplaatsen is het niet nodig de parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor zijn kleine ontwikkelingen, bijvoorbeeld een beperkte uitbreiding van een onderneming, eenvoudiger te realiseren. Uitgangspunt hierbij is dat voor dezelfde locatie in de afgelopen 5 jaar niet eerder van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.

3.1.5 Ontwikkelingen kleiner dan 100 m² bvo

Voor bouw- of uitbreidingsplannen van niet-woonfuncties, met een omvang van minder dan 100 m² bvo is het niet nodig de parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor zijn kleine ontwikkelingen, eenvoudiger te realiseren. Uitgangspunt hierbij is dat voor dezelfde locatie in de afgelopen 5 jaar niet eerder van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.

3.1.6 Centrumgebonden functies in centrum Putten

Voor nieuwbouwplannen, verbouwplannen of functiewijzigingen in het centrum⁴ van Putten waarbij centrumgebonden functies (detailhandel en horeca) worden gerealiseerd, geldt dat wanneer deze ontwikkeling past binnen de plancapaciteit van het vigerende bestemmingsplan⁵, in de parkeerbehoefte voor deze functies reeds in en rondom het centrum is voorzien. Voor de ontwikkeling van deze detailhandel- en horecafuncties is het daarom niet nodig extra parkeerplaatsen te realiseren.

3.2 Stap 2: Confrontatie met parkeeraanbod

In de tweede stap wordt de parkeerbehoefte geconfronteerd met het geplande parkeeraanbod. Wanneer het geplande parkeeraanbod groter is dan de parkeerbehoefte kan verder worden gegaan met stap 4, zo niet dan wordt stap 3 doorlopen. Uitgangspunt is dat het geplande parkeeraanbod op eigen terrein (of binnen het plangebied bij grotere ontwikkelingen) wordt gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn de centrumgebonden functies in het centrum⁴ van Putten. De parkeerbehoefte van deze functies, zolang deze past binnen de plancapaciteit van het vigerende bestemmingsplan, hoeft niet te worden gerealiseerd (zie paragraaf 3.1.6).

3.2.1 Parkeerplaatsen op eigen terrein

Een parkeerplaats geldt als parkeerplaats op eigen terrein indien:

- de parkeerplaats in eigendom is bij de aanvrager of;
- de parkeerplaats in erfpacht is uitgegeven of anderszins duurzaam verhuurd of in gebruik is gegeven aan de aanvrager of;
- in de omgevingsvergunning, bouwvergunning, de huur- of de koopovereenkomst of in de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat parkeergelegenheid is bedoeld voor het adres van de aanvrager.

3.2.2 Maatvoering parkeerplaatsen op eigen terrein

Een parkeerplaats moet voldoen aan de volgende minimale afmetingen:

- ten minste 2,50 m breed en 5,50 m lang (carport of oprit);
- ten minste 2,80 m breed en 5,50 m lang (garagebox).

Kleinere parkeerplaatsen worden niet als parkeerplaats beschouwd.

Voor parkeerplaatsen in (gebouwde) parkeervoorzieningen en parkeerterreinen gelden de maten zoals opgenomen in de meest recente NEN2443:2013.

3.2.3 Rekenwaarde parkeerplaatsen op eigen terrein

Voornamelijk bij woningen blijkt in de praktijk dat bijvoorbeeld een garage(box) niet wordt gebruikt voor het stallen van de auto, maar als bergruimte. Aangezien hier bij de parkeernormen geen rekening mee wordt gehouden, kan parkeeroverlast ontstaan. Parkeerplaatsen in een garage(box), oprit of carport bij woningen worden niet als volwaardige parkeerplaats meegeteld. In tabel 3.2 is aangegeven in welke mate het parkeren op eigen terrein voor de functie wonen meetelt aan de aanbodzijde.

⁴ Dit is het centrum zoals aangeduid in figuur 2.1, dus zonder het overgangsgebied.

⁵ Bestemmingsplan Centrum Putten (NL.IMRO.0273.BP62113-0003), vastgesteld 7 april 2011.

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
enkele oprit zonder garage(box)	1	0,8
lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,5
dubbele oprit zonder garage(box)	2	1,7
garage(box) zonder oprit (bij woning)	1	0,4
garage(box) (niet bij woning)	1	0,5
garage(box) met enkele oprit	2	1
garage(box) met lange oprit	3	1,6
garage(box) met dubbele oprit	3	1,8

Tabel 3.2: Berekeningsaantal parkeervoorzieningen bij woningen

3.3 Stap 3 (optioneel): Afwijkingsmogelijkheden

Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dit betekent dat het parkeren op eigen terrein, of binnen de planontwikkeling, moet plaatsvinden. Er zijn redenen denkbaar wanneer het onmogelijk of onwenselijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit is bijvoorbeeld bij overwegende bezwaren bij:

- Ontsluiting van het bouwplan;
- Overwegingen van verkeersveiligheid;
- Toepassing van andere wettelijke kaders;
- Verstoring van dorps- of straatbeeld.

In deze gevallen is het mogelijk om af te wijken en niet de (gehele) parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Van belang is dat bij afwijkingen de noodzaak en de verschillende effecten zorgvuldig worden afgewogen. Om dat goed te doen dienen alle afwijkingen voldoende gemotiveerd ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders.

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste mogelijkheden tot afwijking uitgewerkt. Om de directe link tussen bouwontwikkeling en realisatie van parkeerplaatsen te borgen, kent de gemeente Putten geen parkeerbonds waarmee de verplichting tot het realiseren van voldoende parkeerplaatsen wordt overgedragen van de initiatiefnemer naar de gemeente.

3.3.1 Benutten bestaand parkeeraanbod elders

Vanuit het principe 'eerst benutten dan bouwen' kan vrijstelling worden verleend op het realiseren van het benodigde parkeeraanbod als in de omgeving op acceptabele loopafstand (zie tabel 3.3 voor maximale loopafstanden) in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. Voorwaarde is wel dat onderbouwd wordt waarom niet het volledige benodigde parkeeraanbod op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Daarnaast moet aangetoond worden dat de alternatieve parkeerruimte daadwerkelijk duurzaam beschikbaar is op tijden dat die nodig zijn voor de parkeerbehoefte van de ontwikkeling.

Tevens kan voor vervangende parkeerruimte een beroep worden gedaan op de openbare ruimte als na onafhankelijk onderzoek blijkt dat daarmee de parkeerdruk in de directe omgeving (op loopafstand van de ontwikkeling) op alle momenten in de week onder de 80% zal blijven. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van de vergunning-aanvrager. De gemeente beoordeelt de wenselijkheid om (een deel van) de parkeerbehoefte af te wentelen op de openbare ruimte.

Deze afwijkmogelijkheid is alleen niet toepasbaar voor het openbare parkeeraanbod in het centrum⁶ van Putten, aangezien voor centrumgebonden functies (detailhandel en horeca) die binnen de plancapaciteit van het vigerende bestemmingsplan passen geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Hiervoor moet dus voldoende ruimte beschikbaar blijven.

Acceptabele loopafstanden

Als maat voor de situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van de functies dienen de maximaal acceptabele loopafstanden. De acceptatie van de loopafstand hangt af van de parkeerdruk, het motief van het bezoek aan het bestemmingsadres, de aantrekkelijkheid van de looproute en de concurrentiekracht van alternatieven. Deze factoren kunnen niet algemeen toegepast worden. In tabel 3.3 staan de acceptabele loopafstanden voor de verschillende doelgroepen, zoals de gemeente Putten deze in algemeenheid hanteert. De loopafstanden worden gemeten van deur-tot-deur met behulp van Google Maps.

gebied	bewoners en bezoek < 2 uur	werknemers en bezoek > 2 uur
centrum	200 meter	400 meter
overig Putten	100 meter	200 meter
buitengebied	50 meter	50 meter

Tabel 3.3: Maximaal acceptabele loopafstanden

3.3.2 Realiseren extra parkeerplaatsen elders

Wanneer het benutten van parkeerplaatsen elders niet mogelijk is, kan overwogen worden elders extra parkeerplaatsen te realiseren. In deze gevallen bekijkt de initiatiefnemer in overleg met de gemeente Putten of het mogelijk is de parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand (zie tabel 3.3) in de openbare ruimte te realiseren. Indien dit mogelijk is, kan worden afgeweken van het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente Putten zal zorg dragen voor de realisatie van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De kosten hiervoor komen voor rekening van de ontwikkelende partij. Als de initiatiefnemer ook de openbare ruimte inricht, zal hij ook op basis van richtlijnen van de gemeente Putten deze parkeerplaatsen realiseren.

Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor de realisatie van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zonder dat dit de kwaliteit van de openbare ruimte onaanvaardbaar verslechtert.

⁶ Dit is het centrum zoals aangeduid in figuur 2.1, dus zonder het overgangsgebied.

3.3.3 De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is lager

Wanneer door de initiatiefnemer afdoende kan worden onderbouwd dat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling voor langere periode (15 jaar)⁷ lager ligt dan berekend met de parkeernorm kan hiervan worden afgeweken. Hierbij dient de initiatiefnemer te onderbouwen dat:

- de doelgroep wezenlijk anders is dan gemiddeld (bijvoorbeeld in gedrag of specifieke kenmerken);
- welke lagere parkeerbehoefte wordt verwacht.

Bij het opstellen van deze onderbouwing kan de initiatiefnemer bijvoorbeeld gebruik maken van zijn reeds eerder opgestelde business- of ondernemingsplan. Bij het opstellen van deze plannen is reeds aandacht besteed aan de specifieke bezoekersdoelgroep, formule, verwachte bezoekersaantallen en verzorgingsgebied. Deze gegevens kunnen worden gebruikt bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

3.4 Stap 4: Indienen vergunningaanvraag

Bij het indienen van de vergunningaanvraag overlegt de initiatiefnemer ten minste:

- Het bouwplan;
- Een berekening van de parkeerbehoefte, inclusief onderbouwing;
- Indien van toepassing: een uitsplitsing naar aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (niet openbaar toegankelijk) en openbaar toegankelijke parkeerplaatsen;
- Het ontwerp van de parkeeroplossing, inclusief maatvoering en openbaarheid;
- De wijze waarop in de benodigde parkeerplaatsen zal worden voldaan door de bouwende partij;
- Bij het toepassen van afwijkingsmogelijkheden: een onderbouwing aan de hand van uitgevoerd onderzoeken, overeenkomsten/contracten en dergelijke;
- Mogelijke consequenties voor de gebruikers van het pand. Een van de mogelijke consequenties is dat bij een bouwontwikkeling de gebruikers nu en in de toekomst niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning (of ontheffing). Dit geldt ook voor locaties waar (nog) geen parkeerregulering geldt. Uitzondering hierop is de situatie dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

3.5 Stap 5: Toetsing door gemeente en vastleggen van afspraken

De gemeente Putten toetst de onderbouwing van de berekening van de parkeerbehoefte en de wijze waarop in deze parkeerbehoefte wordt voorzien aan deze Nota Parkeernormen Putten. Deze toetsing en de eventuele afspraken die daaruit volgen, zullen worden vastgelegd in de omgevingsvergunning en/of anterieure overeenkomst.

Het vastleggen van parkeerafspraken voor ontwikkelingen geeft de gemeente de mogelijkheid om nadien te kunnen controleren of de parkeeroplossingen worden gebruikt zoals

⁷ Met deze periode wordt geborgd dat ook eventueel volgende gebruikers eenzelfde gebruikersprofiel hebben.

ze zijn afgesproken; er kan dus handhavend worden opgetreden. Het vastleggen van de afspraken gebeurt ook om geen onduidelijkheid te laten bestaan over situaties die zich in de toekomst kunnen voordoen.

Bij afspraken kan worden gedacht aan:

- Het vastleggen dat, indien bij de berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is uitgegaan van dubbelgebruik, de parkeerplaatsen door alle gebruikers van het pand te gebruiken zijn.
- Het vastleggen van afwijkingen, zoals het gebruik van parkeerplaatsen elders of het realiseren van minder parkeerplaatsen.
- Voorwaardelijke verplichtingen die bij de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen om bijzondere gebruikersbepalingen vast te leggen. In een bestemmingsplan kan geregeld worden dat een bepaald gebruik slechts is toegestaan als aan een bepaalde voorwaarde wordt voldaan.
- Stellen van nadere eisen. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is beperkt tot eisen die aansluiten bij in het bestemmingsplan zelf reeds gestelde regels aangaande het betreffende onderwerp of onderdeel. Er kan bijvoorbeeld worden bepaald dat niet alle parkeerplaatsen direct worden gerealiseerd, maar dat binnen de planontwikkeling ruimte wordt gereserveerd die –indien nodig– alsnog als parkeerruimte kan worden ingericht. Deze ruimte kan in eerste instantie bijvoorbeeld als groenvoorziening worden ingericht.
- Het vastleggen dat parkeergelegenheid bij woningen op eigen terrein niet mogen worden opgeheven. Op deze manier wordt voorkomen dat in gebieden waar het stedenbouwkundig ontwerp uitgaat van parkeren op eigen terrein in plaats van in de openbare ruimte, door het toevoegen van bebouwing op eigen terrein de parkeerplaats(en) op eigen terrein verdwijnt/verdwijnen.

Vestiging Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag
T (070) 305 30 53

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Bijlage 4 Inwoningsnota 2016

INWONINGSNOTA 2016

Inleiding:

Met deze nota wil het college kenbaar maken in welke gevallen en onder welke voorwaarden zij in principe gebruik maakt van haar bevoegdheid om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het creëren van inwoning

Definities:

- a **Inwoning:** Het, naast een ander huishouden, wonen in een woning/bijgebouw/unit ten behoeve van de (toekomstige) verzorging van de leden van één van beide huishoudens op hetzelfde perceel
- b **Toekomstig:** In het kader van inwoning hoeft de zorgbehoefte niet aan de orde te zijn op het moment van toestemming. Wel moet het voor het college aannemelijk zijn dat deze behoefte in de nabije toekomst zal ontstaan
- c **Woning:** Bij de vraag of er sprake is van een woning wordt aangesloten bij de definities vanuit de wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Wet onroerende zaken. Er is sprake van een woning als de gebruiker beschikt over een (afsluitbaar gedeelte van) een pand met eigen woonvoorzieningen, zoals een woon/ slaapkamer, een keuken, een wasgelegenheid en een sanitaire voorziening en een eigen ontsluiting

Voorwaarden op grond waarvan medewerking kan worden verleend:

- 1 Iedere vorm van verzorging (sociaal/medisch), nu en in de toekomst, kan reden zijn tot toestemming
- 2 Geen kadastrale afsplitsing of exploitatie als kamerverhuur
- 3 Geen belemmeringen op het gebied van Bouwbesluit, hinder voor bedrijven of parkeerdruk
- 4 Toestemming wordt gegeven in de vorm van een persoonsgebonden vergunning. De toestemming vervalt als de inwoning is beëindigd
- 5 Inwoning is ondergeschikt aan het hoofdverblijf
- 6 Ten behoeve van de inwoning kan tijdelijk een tweede woning ontstaan door de verbouw van de woning/bestaand bijgebouw of (in het buitengebied) door plaatsing van een tijdelijke unit van maximaal 100 m² en 5 meter hoog. Inwoning geeft geen recht op extra bijgebouwen
- 7 Wanneer door het faciliteren van inwoning een extra woning is ontstaan, worden binnen drie maanden na beëindiging van de inwoning zodanige voorzieningen getroffen dat er geen sprake meer is van een tweede woning.
- 8 Bij plaatsing van een tijdelijke unit kan het college uit ruimtelijke overwegingen nadere voorwaarden stellen aan de omvang en situering hiervan (bijvoorbeeld wel/niet in voortuin)
- 9 Er wordt in principe geen medewerking verleend aan de huidige ontheffingsbevoegdheid voor het extra vergroten van woningen in het buitengebied met 60 m³ of 70 m³ voor inwoning.

Bevoegdheid om van beleid af te wijken

Het college kan besluiten om in af te wijken van het beleid als hiervoor in een specifieke situatie reden toe is

Toelichting inwoningsnota 2016

Aanleiding

Binnen de raadscommissie SAM heeft er een kaderstellende discussie plaatsgevonden over het gemeentelijk inwoningsbeleid. Aanleiding was een evaluatie van het huidige beleid, de decentralisaties op het gebied van de WMO en de verruiming van de landelijke regelgeving om vergunningsvrij tijdelijk mantelzorgwoningen toe te staan.

De commissie uitte de behoefte om de nota beter te laten aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen. Een belangrijk uitgangspunt van de oude nota was het principe dat inwoning alleen in de woning zelf plaatsvindt en dat woonvoorzieningen zodanig zijn gesitueerd dat er op grond van de wet BAG geen tweede zelfstandig woonverblijf ontstaat. In de nieuwe nota stappen we van dit uitgangspunt af. Er worden geen beperkingen gesteld aan de situering van de woonvoorzieningen.

Daarmee accepteren we dat na het verlenen van de benodigde vergunning (tijdelijk) een nieuwe verblijfseenheid kan ontstaan. Ook wordt de ontheffing van het bestemmingsplan ruimhartiger toegepast bij 'inwoning' in een bestaand bijgebouw of in een tijdelijke unit. Vanwege deze verruiming en de mogelijkheden om vergunningsvrij uit te breiden wordt in principe geen gebruik meer gemaakt van de specifieke ontheffingsbevoegdheid om woningen in het buitengebied met nog eens 60 m³ (oostelijk buitengebied) of 70 m³ (westelijk buitengebied) te mogen vergroten.

Heeft een gemeentelijke nota over inwoning dan nog wel nut? Naar onze mening wel. Deze is aanvullend op de landelijke regelgeving. Het heeft namelijk niet alleen betrekking op mantelzorg, maar ook op die situaties waarbij de zorgbehoefte op dit moment weliswaar nog niet concreet aan de orde is, maar waarbij kan worden aangenomen dat die zorgbehoefte in de nabije toekomst wel zal gaan ontstaan. Bij de beoordeling van een aanvraag kan het college aansluiten bij de leeftijdsgrens die wordt gehanteerd bij de toewijzing van seniorenwoningen (momenteel 55+).

Onveranderd blijft de insteek dat het hier gaat om een tijdelijke voorziening. Als de inwoning is beëindigd, moeten de aanwezige panden zodanig worden aangepast dat er weer wordt voldaan aan het bestemmingsplan.

Procedure

Om af te mogen wijken van een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig. Deze kan worden toegepast op grond van een tijdelijke ontheffing. Wanneer het beleid is opgenomen in de bestemmingsplannen kan worden volstaan met een zogenaamde binnenplanse ontheffing. Bij iedere aanvraag wordt door het college beoordeeld of het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid. Daarbij wordt ook bekeken in hoeverre er bijzondere omstandigheden zijn, zoals milieucontouren van omliggende bedrijven. Er is sprake van een persoonsgebonden beschikking. In de aanvraag moet in ieder geval worden aangegeven wie gaat inwonen en ten behoeve van wie de inwoning wordt gerealiseerd.

Handhaving

Doel van het beleid is om een tijdelijke behoefte te kunnen faciliteren, en niet dat er op termijn woningen bijkomen. Dit vergt van het college dat er een bepaalde vorm van toezicht is. Dit zal in eerste instantie vooral administratief zijn. Als blijkt dat de bewoning is beëindigd door de verzorger of de verzorgde (bijvoorbeeld door een melding van de eigenaar, of door een signaal vanuit de bevolkingsadministratie), is dat een signaal om na een maand of drie te bekijken of de bebouwing voldoet aan de regels van het dan geldende bestemmingsplan. Mocht dat niet het geval zijn, dan kan het college handhavend optreden.

Financiële gevolgen

Iemand die het plan heeft om te gaan inwonen doet er goed aan om zich vooraf goed te informeren over de mogelijke fiscale/privaatrechtelijke gevolgen. Hoewel de gezamenlijke woonlasten voor de beide huishoudens grosso modo waarschijnlijk afnemen, kan bijvoorbeeld een hypotheekverstrekker of verhuurder nog beperkingen opleggen.

Daarnaast kan inwoning ertoe leiden dat

- de hoogte AOW wordt aangepast bij inwoning op hetzelfde adres (zie de huidige discussie over kostdelersnorm of 'mantelzorgboete'),
- de huurtoeslag wordt aangepast,
- voor een nieuwe woonverblijf een aanslag afvalstoffenheffing en rioolheffing wordt opgelegd,
- vanuit de WMO er wellicht een tegemoetkoming kan worden verstrekt

Communicatie

Bij de publicatie van het beleid komt er ook een artikel op de gemeentepagina. Er wordt een publieksfolder gemaakt die wordt neergelegd bij de balies van het Omgevingsloket, het WMO-loket, bij de woningstichting en het Service Punt Mantelzorg Putten. Deze folder is ook digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website.

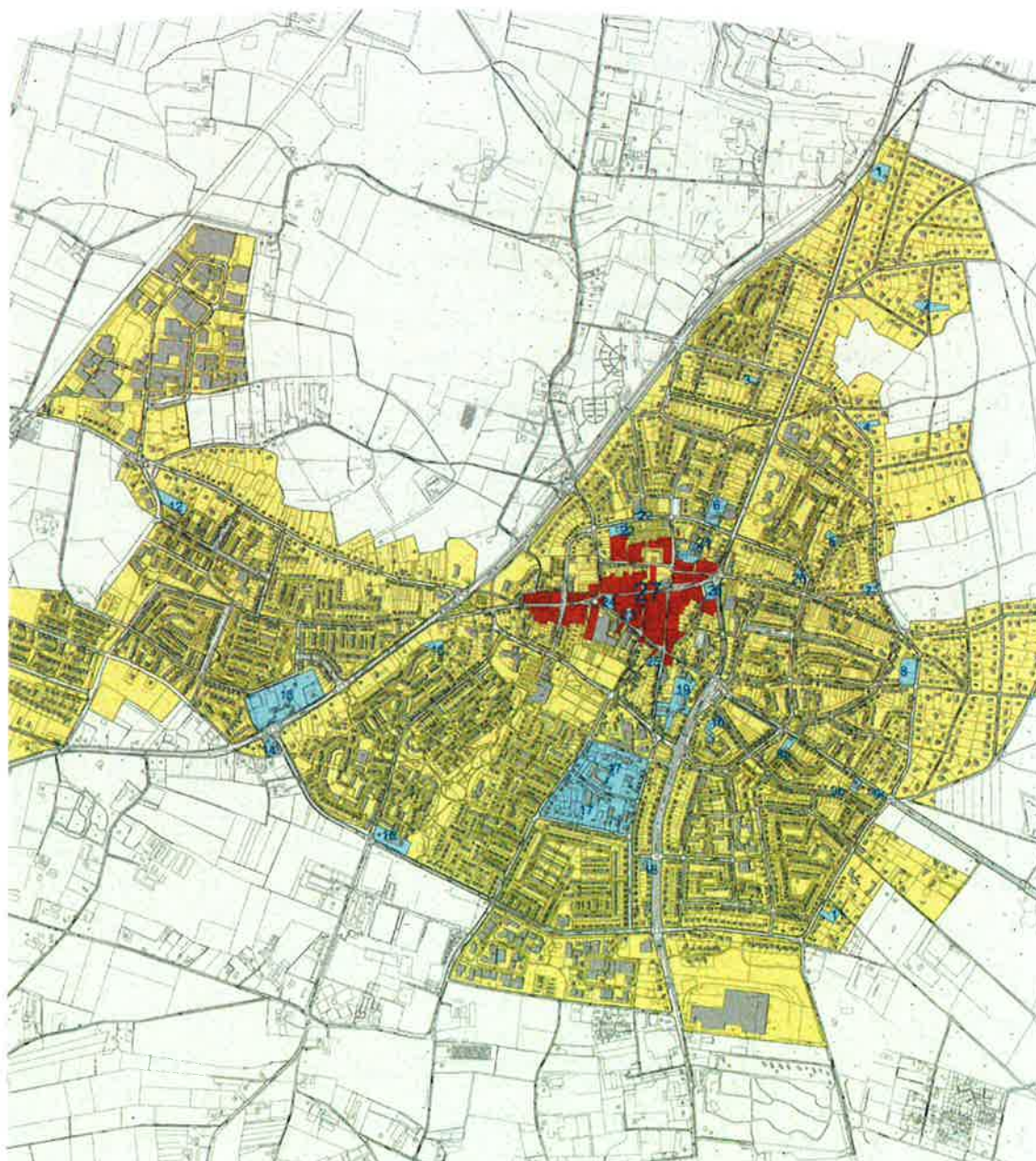
Bijlage 5 Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015



gemeente
putten

Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015

versie 2017



Verseonnummer
612535

Afdeling Bouwen,
Ruimtelijke orde-
ning en Milieu

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Achtergrond	3
1.3. Leeswijzer.....	4
2. Stedenbouwkundige opbouw kom Putten.....	5
2.1. Drie zones	5
2.2. Woonmilieus	6
2.3. Verkavelingstypen	7
2.4. Gewenste ruimtelijke aanpak	8
3. Inbreidingslocaties	10
3.1. Analyse woningbouwlocaties	10
3.2. Woningbouwprogramma	45
3.3. Spelregels voor bestaande locaties	45
3.4. Spelregels nieuwe ontwikkelingen	46
Bijlage 1: Drie zones van de bebouwde kom	3
Bijlage 2: De woonmilieus	5
Bijlage 3: De verkavelingstypen	7
Bijlage 4: De bebouwingsmogelijkheden	9
Bijlage 5: Inbreidingslocaties.....	11
Bijlage 6: Woonmilieus	13
Bijlage 7: Verkavelingstypen	25
Bijlage 8: Woningbouwprogramma	51

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

De gemeente Putten maakt al jaren dankbaar gebruik van de inbreidingsnota uit 2003. Deze inbreidingsnota wordt samen met de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRBK) gebruikt bij de beoordeling van de bouwaanvragen binnen de bebouwde kom van Putten.

Een **inbreidingsnota** dient echter periodiek te worden aangevuld/herzien. Een deel van de inbreidingslocaties is inmiddels ingevuld en er komen ook weer nieuwe locaties bij.

Doel van de herziening van de inbreidingsnotitie is dan ook om anno 2015 de nieuwe potentiële inbreidingslocaties in beeld te brengen, deze opnieuw te beoordelen op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de SRBK en tot slot per locatie de potentiële woningcapaciteit te bepalen.

De noodzaak voor een inbreidingsnota is met de introductie van de '**ladder voor duurzame verstedelijking**' nog actueler geworden. Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat wanneer bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

De 'stappen van de ladder' worden als volgt omschreven:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- onderzocht wordt of binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de behoefte door benutting van beschikbare inbreidingslocaties door herstructurering, transformatie of anderszins;
- wanneer de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien op uitbreidingslocaties (buiten bestaand stedelijk gebied). Daarbij wordt aangegeven hoe gezorgd wordt voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

1.2. Achtergrond

De inbreidingsnotitie 2015 is opgesteld aan de hand van het rapport 'Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom van Putten (rapport SRBK)' uit 1998 en de 'Inbreidingsnota voor de bebouwde kom van Putten (nota IBBK)' uit 2003:

- De **Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom** uit 1998 betreft een handvat bij de beoordeling van bouwaanvragen binnen de bebouwde kom. Het rapport functioneert als het ruimtelijk toetsingskader aan de hand waarvan kan worden beoordeeld in hoeverre een bepaalde bouwaanvraag uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt kan worden gehonoreerd. Het gehele gebied van de bebouwde kom van Putten is ruimtelijk opgedeeld in verschillende woonmilieus, met daarin weer diverse verkavelingstypen.
- De **Inbreidingsnota voor de bebouwde kom** van 2003 heeft tot allereerst doel om een actueel overzicht te geven van de binnen de bebouwde kom bekende en verwachte inbreidings- en herstructureringslocaties. In de Inbreidingsnota zijn deze locaties op basis van de SRBK geanalyseerd op beeld- en karakterbepalende kwaliteiten. Aan de hand daarvan is voor die locaties de potentiële woningcapaciteit bepaald.
Hierdoor ontstaat duidelijkheid over de aantallen te bouwen woningen binnen de bebouwde kom. Uitgaand van een maximaal bouwprogramma kan worden bepaald wanneer en tot

welke omvang potentiële uitbreidingslocaties buiten de bebouwde kom aan bod zouden kunnen komen. Tegelijkertijd wordt bewerkstelligd dat binnen de bebouwde kom woningbouwprojecten worden gerealiseerd op een zodanige wijze dat de kwaliteit van het wonen in Putten niet wordt geschaad.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 '**Stedenbouwkundige opbouw kom Putten**' wordt een beknopte analyse gegeven van de bebouwde kom van Putten. Daarbij wordt aangesloten op de analyse uit het rapport '**Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom van Putten**' (SRBK):

- in paragraaf 2.1 worden de drie verschillende zones van de bebouwde kom van Putten opnieuw vastgelegd;
- in paragraaf 2.2 worden de onderscheiden woonmilieus beschreven;
- in paragraaf 2.3 komt de verkavelingsstructuur van Putten aan bod. De verschillende verkavelingstypen worden opnieuw in beeld gebracht.
- in paragraaf 2.4 wordt voor de kom van Putten de strategie opnieuw vastgelegd: ontwikkelen, consolideren of bevriezen.

In hoofdstuk 3 '**Inbreidingslocaties**' worden in paragraaf 3.1 'Analyse woningbouwlocaties' de verschillende inbreidingslocaties beschreven met de bijbehorende toetsingscriteria. Aan de hand van deze beschrijvingen wordt in paragraaf 3.2 de bouwcapaciteit bepaald. In paragraaf 3.3 wordt aangegeven waar nu bekende bouwplannen aan getoetst zullen worden. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 aangegeven hoe nieuwe/onbekende ontwikkelingen getoetst worden.

In bijlagen 1 t/m 5 zijn de afbeeldingen en kaarten uit de tekst opgenomen. In bijlage 6 en 7 zijn de onderscheiden woonmilieus en verkavelingstypen uit de SRBK in een schematisch overzicht opgenomen.

2. Stedenbouwkundige opbouw kom Putten

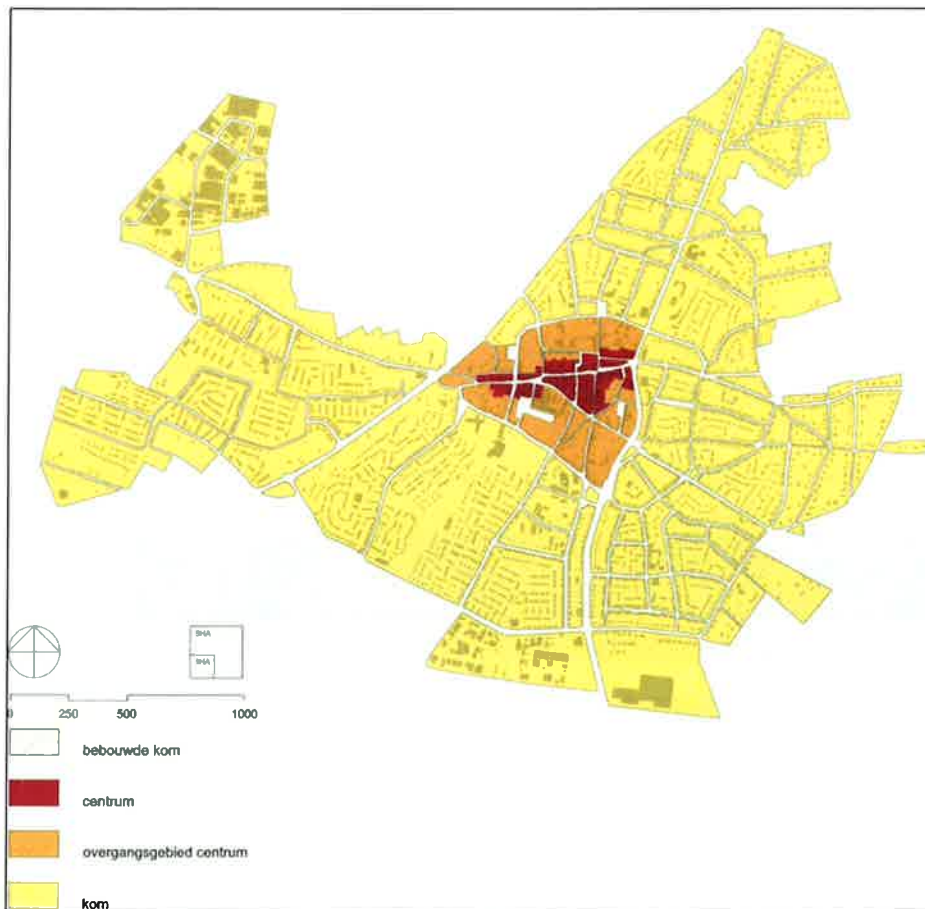
In dit hoofdstuk wordt een beknopte analyse gegeven van de bebouwde kom van Putten. Daarbij wordt aangesloten op de uitgebreide analyse uit het rapport 'Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom van Putten' (SRBK).

Uit werkervaring blijkt dat de **SRBK** voor het grootste deel van de bebouwde kom nog behoorlijk actueel is. De beschrijving van de bestaande woonmilieus en de te onderscheiden verkavelingstypen voldoen nog steeds.

2.1. Drie zones

De bebouwde kom van Putten, op basis van de functionele opbouw, in een drietal zones verdeeld:

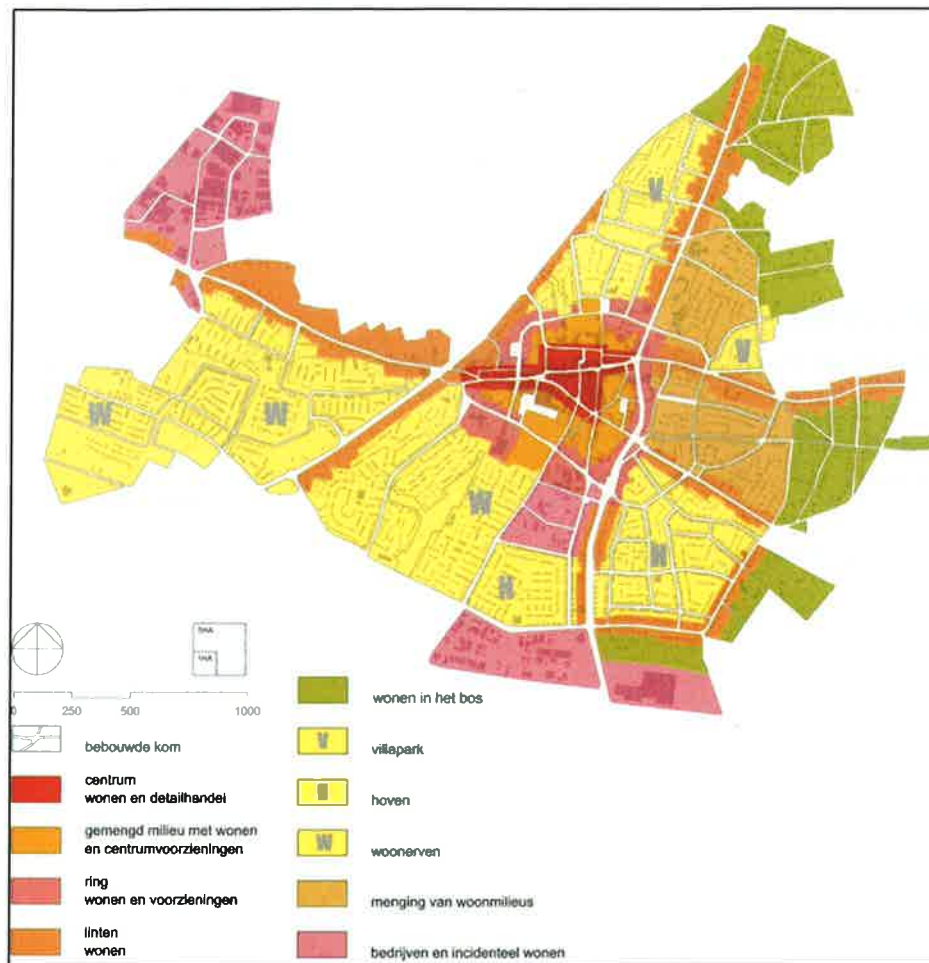
- centrum (de intensiveringszone);
- overgangsgebied van het centrum naar de rest van de bebouwde kom (de randzone van het centrum);
- kom: het overig gebied van de bebouwde kom.



Afbeelding – de drie zones van de bebouwde kom

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat de nieuwe woonwijk Bijsteren kan worden aangemerkt als 'Kom'.

2.2. Woonmilieus



Afbeelding – de woonmilieus in de bebouwde kom

Binnen Putten worden acht verschillende woonmilieus van elkaar onderscheiden. De betreffende woonmilieus kunnen worden gerelateerd aan de zone waarin ze gelegen zijn:

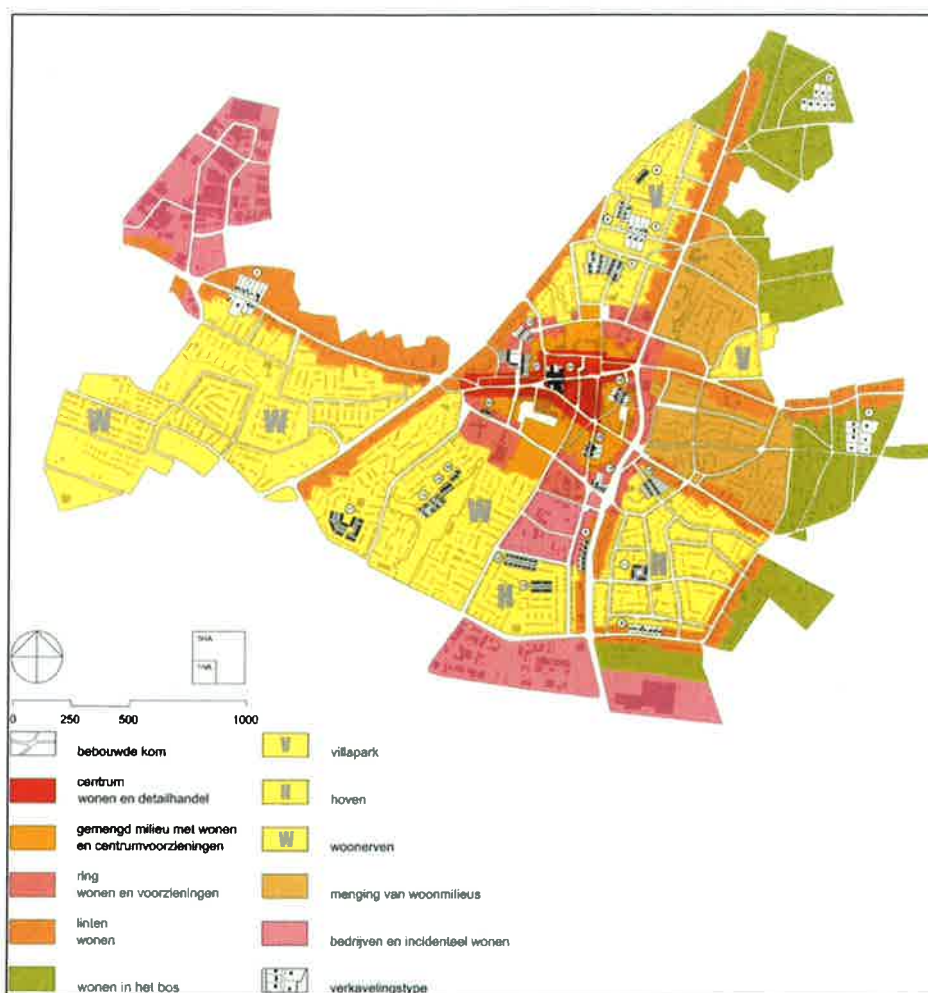
	Centrum	Overgangs- gebied	Kom
Centrum	X		
Gemengd		X	
Ring		X	X
Linten		X	X
Wonen in het bos			X
Villapark			X
Hoven			X
Woonerven			X
Menging van woonmilieus		X	X
Bedrijven + incidenteel wonen			X

De bestaande woonmilieus uit het SRBK staan in bijlage 6 schematisch beschreven. De nieuwe woonwijk Bijsteren wordt in het woonmilieu 'woonerven' ingedeeld.

2.3. Verkavelingstypen

Binnen de woonmilieus worden diverse verkavelings- en bebouwingstypen onderscheiden. De vormkenmerken van de woonmilieus en de verkavelings- en bebouwingstypen, die in het dorp aanwezig zijn, dienen als toetsings- en referentiekader voor ingediende aanvragen om omgevingsvergunning.

Dit systeem leidt dus niet tot een aaneenschakeling van concrete inrichtingsvoorstellen, maar tot een samenhangend stelsel van stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan de bebouwingsstructuur en de percellering zouden moeten voldoen.



Abbeelding – de verschillende verkavelingstypen in de bebouwde kom

De verkavelingstructuur van de bebouwde kom van Putten is een samenhangend stelsel van percelen, die naar vorm en grootte variëren. Uit de analyse van deelgebieden in het dorp blijkt, dat de percellering niet willekeurig is. De grootte van de kavels varieert weliswaar. De verhouding tussen de breedte en de diepte is echter vaak hetzelfde.

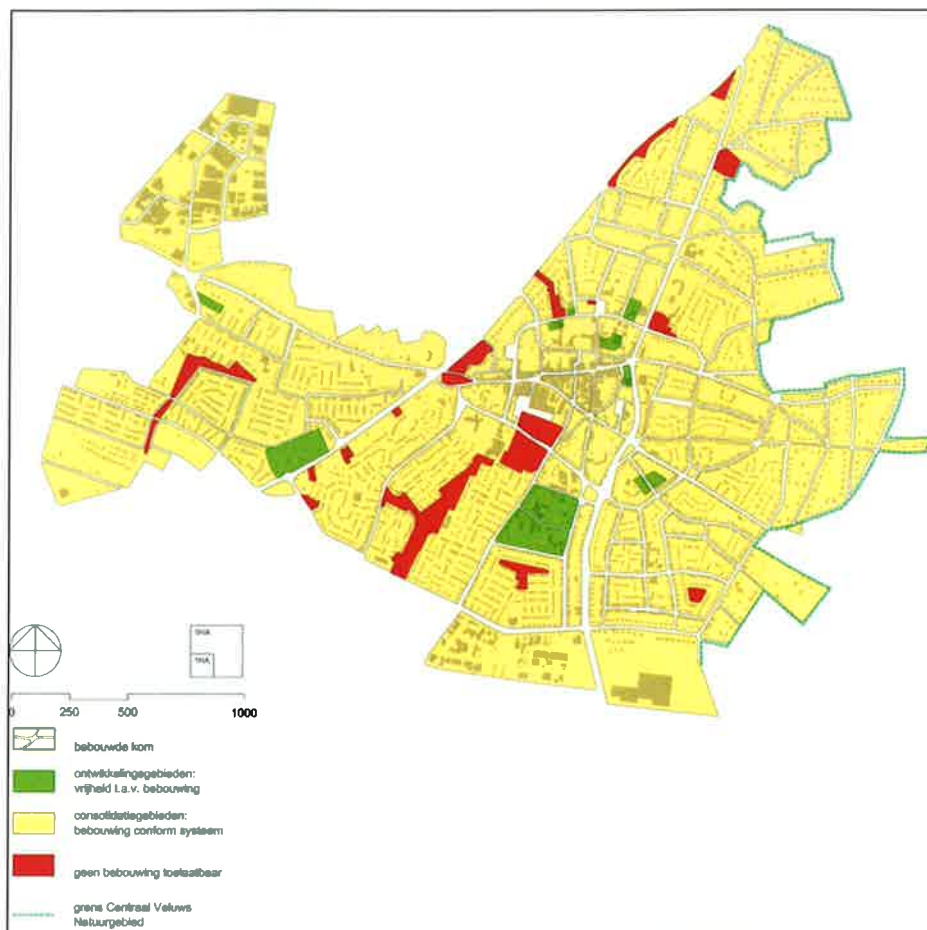
In het dorp komen uiteenlopende woonmilieus voor. Deze milieus zijn afgeleid van de kavelgrootte, de verschijningsvorm van de bebouwing en de situering in het dorp. Het dorpsbeeld vloeit niet alleen voort uit de bebouwingsstructuur en de verkavelingstructuur, maar ook uit de

mate waarin de grond wordt gebruikt voor bebouwing. De intensiteit van het gebruik is afhankelijk van het bebouwingspercentage en het aantal bouwlagen. In het centrum is de dichtheid meestal groter dan aan de rand van het dorp.

In de **SRBK** zijn voor de bebouwde kom van Putten diverse beschrijvingen opgenomen van de verkavelingstypen. Deze staan in bijlage 7 schematisch weergegeven.

2.4. Gewenste ruimtelijke aanpak

De aanwezigheid van voldoende open plekken en terreinen van belang voor de sfeer en de karakteristiek van het dorp. De gemeente is in terughoudend met het scheppen van extra woningbouwmogelijkheden op particuliere percelen in de kom.



Afbeelding – de bebouwingsmogelijkheden in de bebouwde kom

Op grond van de ruimtelijke kwaliteiten van het centrum en het daaromheen gelegen komgebied van Putten is er veel dat de moeite waard is om te behouden. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat dit niet betekent dat Putten 'op slot' zou moeten gaan. Er is veel mogelijk, ook plaatselijke verdichting door nieuwbouw, maar dat moet dan wel zorgvuldig gebeuren.

Op bovenstaande afbeelding is voor de kom aangegeven welke drie soorten gebieden binnen de kom kunnen worden onderscheiden, elk met een eigen wenselijke ruimtelijke aanpak. Het zijn:

- **Ontwikkelingsgebieden (= groen)**

dit zijn gebieden met weinig of onduidelijke ruimtelijke kwaliteiten. Het zijn onder meer gebiedjes en percelen die zonder een duidelijke functie of positieve ruimtelijke werking in hun omgeving liggen.

Bebouwing van ontwikkelingsgebieden kan, qua vormgeving, betrekkelijk los van de omgeving plaatsvinden. Wel dient met die omgeving rekening te worden gehouden, maar een eigenstandig vormgegeven invulling is in die gebieden zeker op zijn plaats.

- **Consolidatiegebieden (= geel)**

dit zijn gebieden, waar nieuwbouw, verbouwing of functiewijziging alleen kan plaatsvinden wanneer de inpassing in de omgeving, uit stedenbouwkundig oogpunt, zorgvuldig plaatsvindt. De omgeving is in stedenbouwkundig opzicht bepalend voor de inpassing, de vormgeving van nieuwe ontwikkelingen. *In de analyse van de SRBK is voor een dergelijke wijze van inpassing een systeem gepresenteerd, te gebruiken als handboek.*

Ook (deels) beboste kavels die onbebouwd of slechts zeer ten dele bebouwd zijn en gelegen zijn aan bestaande straten, lanen en wegen, dus goed ontsloten, zijn in beginsel te zien als Consolidatiegebieden. Bebouwing van een bebost perceel kan een heel fraai resultaat opleveren. Voorbeelden van een dergelijke inpassing zijn in Putten legio te vinden.

- **Gebieden waar bebouwing niet is toegestaan (= rood)**

dit zijn de terreinen die in een milieuzone liggen of van belang zijn als onbebouwde ruimte in de dorpsstructuur. Van groot belang voor de ruimtelijke opbouw zijn een aantal binnenterreinen in de randgebieden van het centrum, een paar verspreide open terreintjes, structurende groenvoorzieningen en de entree van het dorp aan de westzijde van de Dorpsstraat.

Uit de afbeelding blijkt dat het ten opzichte van de SRBK niet alleen gaat om het toevoegen van de bestaande woonwijk Bijsteren. Inmiddels zijn diverse ontwikkelingsgebieden ingevuld en 'verschoten van kleur' naar consolidatiegebied.

Daarnaast zijn de gebieden waar geen bebouwing toelaatbaar is (rood aangeduid) aangevuld. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het wandelpark De Groene Scheg' en de Oude Algemene Begraafplaats.

3. Inbreidingslocaties

3.1. Analyse woningbouwlocaties

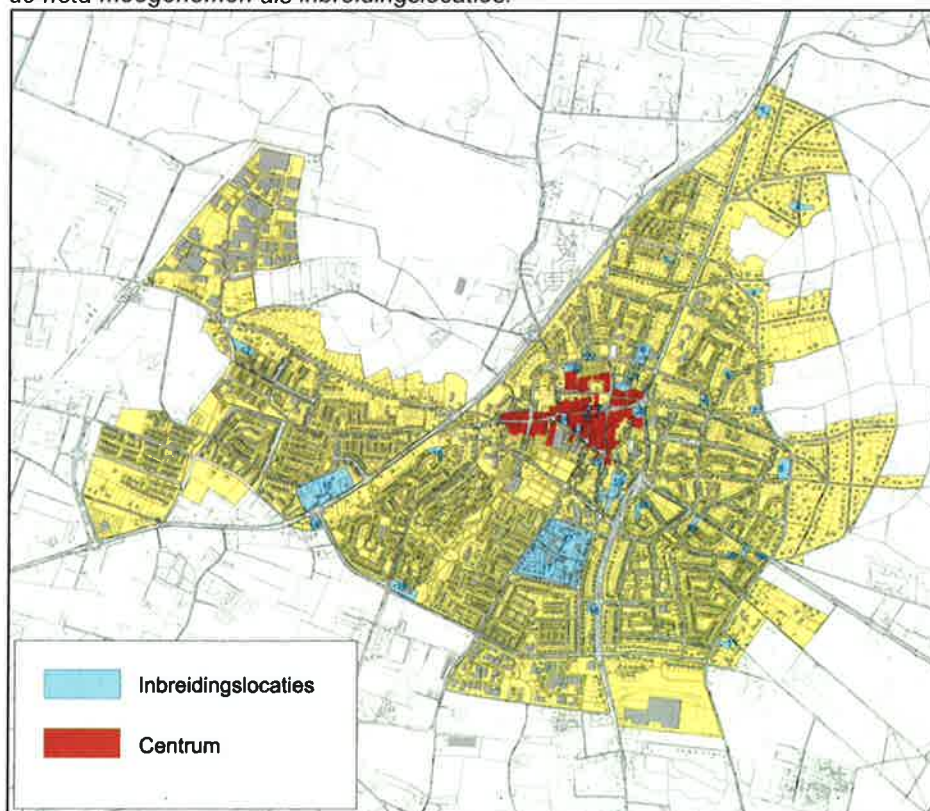
De aanwezigheid van voldoende open plekken en terreinen is van belang voor de sfeer en de karakteristiek van het dorp. De gemeente is terughoudend met het scheppen van extra woningbouwmogelijkheden op particuliere percelen in de kom.

In het kader van de geactualiseerde inbreidingsnotitie zijn de bekende 'vrije' inbreidingslocaties uit de oude inbreidingsnota (IBBK 2003) en de diverse komplannen geïnventariseerd en tegen het licht gehouden. Daarnaast is er een aantal nieuwe locaties toegevoegd.

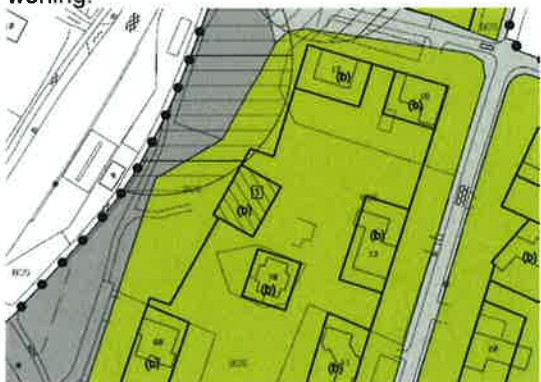
Ontwikkelingen die inmiddels zijn gerealiseerd of waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend, zijn komen te vervallen.

Hierna volgt een beschrijving van de verschillende inbreidingslocaties met daarin opgenomen de toetsingscriteria. De voorgestelde inbreidingslocaties staan (genummerd) op de inbreidingskaart aangegeven. De inbreidingskaart is als losse bijlage bij de notitie gevoegd.

Voor wat betreft Bijsteren wordt in het geval van de inbreidingslocaties opgemerkt dat de vrije/onbebouwde locaties nog als uitbreidingen worden gezien. Deze zijn niet in de voorliggende nota meegenomen als inbreidingslocaties.



Afbeelding – Overzichtkaart inbreidingslocaties in de bebouwde kom

Adres:	Harderwijkerstraat 70 (ten noorden)
Locatie 1:	
Woonmilieu:	Linten
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Wonen in het Bos (directe bouwtitel)
Woningtoevoeging:	1 grondgebonden woning
Beschrijving:	Op dit deel van de Harderwijkerstraat zijn de inbreidingslocaties nage- noeg allemaal al ingevuld. Direct ten noorden van de bestaande woning Harderwijkerstraat 70 resteert nog een ruimte voor één vrijstaande woning.  De betreffende vrijstaande woning is met een directe woonbestemming in het geldende bestemmingsplan opgenomen, met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m.

Adres:	Hunnenpad 10 en Hunnenpad 13
Locatie 2:	
Woonmilieu:	Bos
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Wonen in het Bos (directe bouwtitel)
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	In het noordelijk gelegen bosmilieu is aan weerszijde van het Hunnenpad op de ruim bemeten percelen ruimte voor twee vrijstaande woningen. De betreffende locaties waren ook al in de Inbreidingsnota van 2003 opgenomen.  De betreffende nieuwbouwmogelijkheden zijn met een directe woonbestemming in het geldende bestemmingsplan opgenomen, met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m.

Adres:	Eikenlaan 5 (ten noorden)
Locatie 3:	
Woonmilieu:	Villapark
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Woondoeleinden (directe bouwtitel)
Woningtoevoeging:	1 grondgebonden woning
Beschrijving:	De nieuwbouwlocatie is een resterende locatie uit de Inbreidingsnota uit 2003. Het betreft een 'gat' in de bebouwing.  In het geldende bestemmingsplan is de nieuwbouwlocatie als een directe woonbestemming voor één vrijstaande woning opgenomen, met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m.

Adres:	Grieteweg 12 (ten zuiden)
Locatie 4:	
Woonmilieu:	Bos
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Wonen in het Bos (indirecte bouwtitel)
Woningtoevoeging:	1 grondgebonden woning
Beschrijving:	De bosrijke omgeving en de luchtige bebouwingsstructuur dienen te worden gerespecteerd. Weinig bebouwing en veel beplanting. Vanuit de Inbreidingsnota uit 2003 is voorliggende inbreidingslocatie gehandhaafd.  In het geldende bestemmingsplan is ten behoeve van de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van één vrijstaande woning. In de wijzigingsregels is bepaald dat de maatvoering van de woning dient te worden afgestemd op de aangrenzende woonbebouwing, met andere woorden een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m en 8 m. Voor de bouwlocaties in het bosmilieu geldt op grond van de 'Provinciale boscompensatieregeling' dat gekapt bos gecompenseerd moet worden.

Adres:	Driewegenweg 11 (ten noorden)
Locatie 5:	
Woonmilieu:	Gemengd 2
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Woondoeleinden (directe bouwtitel)
Woningtoevoeging:	1 grondgebonden woning
Beschrijving:	De betreffende nieuwbouwlocatie is destijds al in de Inbreidingsnota van 2003 aangewezen.  In het geldende bestemmingsplan is de nieuwbouwlocatie, in aansluiting op het bosperceel, als een directe woonbestemming voor één vrijstaande woning opgenomen, met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m.

Adres:	Brinkstraat 85 - 87
Locatie 6:	
Woonmilieu:	Ring
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • Maatschappelijk (kerk) • Bos • Woondoeleinden (waardevolle bebouwing)
Woningtoevoeging:	6 woningen / appartementen
Beschrijving:	Het perceel van de kerk heeft nog sterk een groen en open karakter. Vooral vanaf de Brinkstraat is het zicht op de kerk plus pastorie zeer fraai. Op de hoek Brinkstraat - Torenlaan is recent een appartementen-complex verrezen. Woningbouw op dit perceel is goed mogelijk, maar het is wel zaak om daarbij zoveel mogelijk het bijzondere karakter van het perceel te behouden. Om dit te bereiken, dient rekening te worden gehouden met de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden: • bescheiden bouwvolume; • maximale hoogte 8 m met schuine kap; • eventueel appartementen in 2 bouwlagen met op de begane grond een tuintje of een binnentuin; • geen uitstekende balkons; • per woning 1,7 parkeerplaats; • handhaving waardevolle bomen (nog te inventariseren); • rooilijn van de woningen op of achter de rooilijn van de woning aan de Torenlaan nummer 2; • aanzicht vanaf de Torenlaan groen houden. In welke stijl de woningen het best kunnen worden gebouwd, zal door een architect moeten worden bekeken. Een mogelijkheid is 'historisch bouwen', aansluitend bij het karakter van de kerk, bijvoorbeeld grondgebonden woningen met de uitstraling van een soort van begijnenhofje of een appartementencomplex met dezelfde uitstraling als de kerk. Er is inmiddels een bouwplan ingediend voor zes geschakelde grond-

Adres:	Brinkstraat 85 - 87
	gebonden woningen. De locatie wordt aangemerkt als herstructureringslocatie. In het geldende bestemmingsplan Kom Noord is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ten behoeve van de bouw van zes geschakelde woningen is op 9 maart 2017 een separaat bestemmingsplan vastgesteld.

Adres:	Bosrand 42a / Postweg 45
Locatie 7:	
Woonmilieu:	Villapark
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Woondoeleinden (indirecte bouwtitel)
Woningtoevoeging:	1 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Binnen de lintbebouwing aan de noordzijde van de Postweg is in de Inbreidingsnota uit 2003 rekening gehouden met twee nieuwbouwlocaties. Voorwaarde is dat rekening houden moet worden met de ritmiek en de korrelgrootte van de bestaande gebouwen. Eén van deze woningen is inmiddels gerealiseerd.  In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor één vrijstaande woning. In de wijzigingsregels is bepaald dat de maatvoering van de woning dient te worden afgestemd op de aangrenzende woonbebouwing, met andere woorden een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m en 8 m.

Adres:	Bosrand 68 (ten zuiden)
Locatie 8:	
Woonmilieu:	Gemengd
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Zuidoost
Status:	'Wonen in het bos' (indirecte bouwtitel)
Woningtoevoeging:	3 grondgebonden woningen
Beschrijving:	In het SRBK en IBBK uit 2003 is het gebied ten zuiden van Bosrand 68 aangeduid als ontwikkelingsgebied. Rekening houdend met de aanwezige houtopstanden kunnen op de betreffende gronden twee ruime vrijstaande woningen worden gerealiseerd.  Ten behoeve van de bouw van twee woningen is in 2014 een wijzigingsplan van het bestemmingsplan "Kom Noord" vastgesteld. Om aan de bouw van meer dan twee woningen te kunnen meewerken, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. In het kader van de actualisering van de Inbreidingsnota is nog een keer naar de bouwmogelijkheden op de locatie gekeken. Uit planologisch oogpunt is het aanvaardbaar om aan de Bosrand nog een extra woning te bouwen en de bouwkegel op de hoek Bosrand / Prins Hendrikweg om te zetten in twee bescheiden vrijstaande woningen van maximaal 660 m², waarvan de maatvoering daarvan is afgestemd op de aangrenzende woning aan de noordzijde van de Bosrand, onder inlevering van één bouwrecht. In het IBBK wordt tot slot vermeld dat voordat tot realisatie van de woningen overgegaan kan worden de vervuilde grond dient te zijn gesaneerd. Het saneringsplan is goedgekeurd.

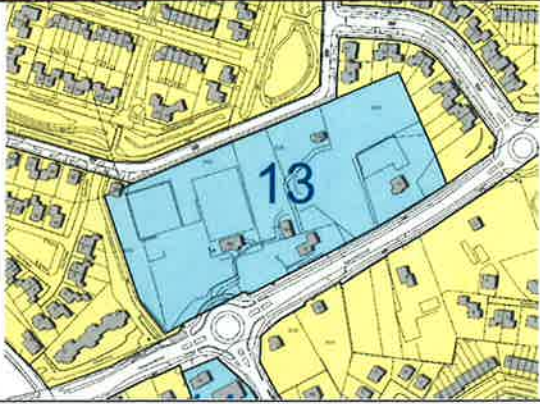
Adres:	Garderenseweg 60, 62, 110 en 122
Locatie 9:	
Woonmilieu:	Linten –Wonen
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuidoost
Status:	Bestaande situaties vastgelegd • Detailhandel • Horeca • Bedrijf
Woningtoevoeging:	10 – 14 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Betreft drie potentiële inbreidingslocaties aan de Garderenseweg die in het geldende bestemmingsplan zijn aangemerkt als bedrijfsmatige niet-woonfuncties die de mogelijkheden bieden voor een functieverandering naar wonen. In het algemeen geldt dat de uitstraling van de nieuwe woonfunctie een positief effect zal hebben op de bestaande woonomgeving.  Het gaat daarbij om een detailhandelsbedrijf (nr. 60), een tweetal horecabedrijven (nrs 62 en 122) en een benzineverkooppunt (nr 110). Op de percelen Garderenseweg 60, 62 en 110 kunnen bij functieverandering meerdere woningen worden gerealiseerd. Op het perceel Garderenseweg 122 is slechts beperkt ruimte voor woningbouw (twee-kapper). Voor de drie locaties geldt dat bij eventuele herontwikkeling gebouwd dient te worden in de bestaande rooilijn langs de Garderenseweg. Met de nieuwbouw zal worden aangesloten op de bestaande

Adres:	Garderenseweg 60, 62, 110 en 122
	woonbebouwing. Bij wijziging van de niet-woonfunctie in een woonfunctie dient, naast ruimtelijke aspecten rekening te worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals het wegverkeerslawaaï vanaf de Garderenseweg. In het geldende bestemmingsplan Kom Zuidoost is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen om wonen mogelijk te maken. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.

Adres:	Da Costastraat 8 / Van Damhof
Locatie 10:	
Woonmilieu:	Hoven
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuidoost / Veegplan(ontwerp)
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • Bedrijf • Wonen • Maatschappelijk (dierenarts) • Wijzigingsbevoegdheid naar wonen (max 3)
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Bij de gemeente is het verzoek binnengekomen om aan de Van Damhof, naast de dierenartsenpraktijk (bestemming 'Maatschappelijk') op een veldje dat tot voor kort als paarden- annex longeerbak, werd gebruikt één of twee seniorenwoningen te mogen bouwen. Op het binnenterrein (Da Costastraat 8) is nog steeds bedrijfsbebouwing aanwezig. Omdat het bedrijfsperceel aan alle kanten wordt omsloten door woonpercelen en de dierenartsenpraktijk ligt bij bedrijfsbeëindiging functieverandering naar wonen voor de hand.  Voor beide percelen wordt, na sloop van de loods aan de achterzijde van Da Costastraat 8 en de kleine woning Da Costastraat 8-a, uitgegaan van de realisatie van een blokje van maximaal drie aaneengesloten (senioren-)woningen. Deze worden met wijzigingsbevoegdheid in het in voorbereiding zijnde sleepplan opgenomen. Het aantal bouwlaag mag niet meer dan twee bedragen, waarvan de tweede bouwlaag moet worden uitgevoerd als kap (goothoogte 3 m & bouwhoogte 7 m).

Adres:	Calcariaweg 35
Locatie 11:	
Woonmilieu:	Bos
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Zuidoost
Status:	'Wonen in het bos' (directe bouwtitel)
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Weinig bebouwing en veel beplanting, zo wordt dit gebied beschreven in de IBBK 2003. Er is daarom weinig ruimte beschikbaar voor de bouw van nieuwe woningen. Een andere reden om terughoudend met nieuwbouw om te gaan is de wens om de bestaande dorpsrand als zodanig herkenbaar te laten blijven  In de IBBK en daarmee ook in het geldende bestemmingsplan Kom Zuidoost zijn twee locaties op het perceel Calcariaweg 35 aangeduid voor de realisatie van 2 x 1 vrijstaande woningen. Eén woning is gericht op de Calcariaweg en de andere woning op de Drosteweg. Op de verbeelding is de goothoogte en bouwhoogte van de beide woningen bepaald op respectievelijk 3 m en 7 m. Voor de bouwlocaties in het bosmilieu geldt op grond van de 'Provinciale boscompensatieregeling' dat gekapt bos gecompenseerd moet worden.

Adres:	Wallenbergstraat (ongenummerd)
Locatie 12:	
Woonmilieu:	Woonerven
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	'Wonen – Woonwagencentrum'
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen of 10 appartementen
Beschrijving:	Hoewel de gronden momenteel in gebruik zijn als trapveld, zijn de gronden bestemd als 'Wonen – Woonwagencentrum'. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan wordt al aangegeven dat deze standplaatsen niet gerealiseerd zullen worden. De gronden kunnen dus worden aangewend voor een andere functie.  Het perceel is gezien de omgeving zeer geschikt voor woningen. Daarbij kan worden gedacht aan een invulling met twee ruime vrijstaande woningen. Een andere mogelijkheid is om op het perceel meerdere startersappartementen (ongeveer 10) te realiseren in aansluiting op de bestaande appartementen. De bijbehorende extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in aansluiting op de bestaande centrale parkeervoorziening. De locatie wordt aangemerkt als herstructureringslocatie. In het geldende bestemmingsplan Kom West is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid naar Wonen opgenomen. Wonen zal door middel van een separate ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

Adres:	Nijkerkerstraat 10 – 12c
Locatie 13:	
Woonmilieu:	Woonerven
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: 'Recreatie'
Woningtoevoeging:	Maximaal 50 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Vanwege de realisatie van Bijsteren en Husselerveld wordt de druk op beide aanwezige recreatiebedrijven steeds groter voor woningbouw. Woningbouw is ter plaatse zeer goed mogelijk. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat de ontsluiting van het gebied niet plaatsvindt vanaf de Nijkerkerweg, maar vanaf de Mennestraat. Het terrein kan ook in delen worden ontwikkeld. Vooralsnog wordt uitgegaan van een woningcapaciteit tot maximaal 50 woningen (vrijstaand, tweekappers of aaneen).  Bij herontwikkeling van de gronden zal, naast de ruimtelijke aspecten, rekening moeten worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals de hoge geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Nijkerkerstraat. De locatie wordt aangemerkt als herstructureringslocatie. In het geldende bestemmingsplan Kom West is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wonen zal door middel van een separate ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

Adres:	Nijkerkerstraat 19 (hoek van Geenstraat)
Locatie 14:	
Woonmilieu:	Lint
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuid
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'
Woningtoevoeging:	Maximaal 4 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Bij bedrijfsbeëindiging van het garagebedrijf en verkooppunt van motorbrandstoffen (excl. LPG) is woningbouw op de locatie mogelijk. De directe omgeving betreft hoofdzakelijk wonen. De uitstraling van een nieuwe woonfunctie zal een positie effect hebben op de woonomgeving. Ter plaatse is, naast de bestaande dienstwoning, ruimte voor de realisatie van maximaal 4 grondgebonden woningen.  Bij herontwikkeling van de gronden zal, naast de ruimtelijke aspecten, rekening moeten worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals de hoge geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de nabijgelegen Nijkerkerstraat en de Van Geenstraat. In het geldende bestemmingsplan kom Zuid is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen.

Adres:	Van Geenstraat 36 (hoek Roosendaalseweg)
Locatie 15:	
Woonmilieu:	Woonerven
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuid
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'
Woningtoevoeging:	14 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Bij bedrijfsbeëindiging van het motor- en vorkheftruckbedrijf is woningbouw op de locatie mogelijk. De directe omgeving betreft hoofdzakelijk wonen. De uitstraling van een nieuwe woonfunctie zal een positie effect hebben op de woonomgeving.  Ter plaatse is, naast de bestaande dienstwoning, ruimte voor de realisatie van 14 extra woningen (= 15 woningen in totaal). Daarbij wordt gedacht aan vrijstaande woningen en tweekappers, géén rijtjes (één of twee lagen met kap). Ontsluiting vindt bij voorkeur plaats vanaf de Bentinckstraat. Daardoor ontstaan de mogelijkheid om, in aansluiting op de Groene Scheg, langs de Van Geenstraat een groenvoorziening te realiseren. Bij herontwikkeling van de gronden moet, naast de ruimtelijke aspecten, rekening worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Van Geenstraat. In het geldende bestemmingsplan kom Zuid is enkel een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen. Aangenomen wordt dat voor voorgestelde plannen een nieuwe bestemmingsplan nodig zal zijn.

Adres:	Korenbloemstraat (ong) / hoek Klaproosstraat
Locatie 16:	
Woonmilieu:	Woonerven
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuid
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: 'Wonen; (directe bouwtitel) voor max. 2 woningen
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	 Op basis van het geldende bestemmingsplan kom Zuid zijn op het perceel twee nieuwe woningen toegestaan.

Adres:	Bedrijfsterrein Ambachtstraat en omgeving	
Locatie 17:		
Woonmilieu:	Bedrijven in incidenteel wonen	
Aanpak:	Ontwikkeling	
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuid	
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'	
Woningtoevoeging:	30 – 40 woningen	
Beschrijving:	In het geldende bestemmingsplan kom Zuid, evenals in de structuurvisie, wordt aangegeven dat de gemeente er op langere termijn naar streeft om de bedrijven rondom de Ambachtstraat uit te plaatsen, zodat hier nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.  De locatie wordt aangemerkt als herstructureringslocatie. Omdat de voorgestelde transformatie naar verwachting pas op langere termijn in beeld komt is de woningbouwlocatie nog niet verder uitgewerkt. In het geldende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 120 woningen. De verwachting is dat in de komende tien jaar maximaal 25 – 33% van de potentiële woningbouw kan worden toegevoegd aan de randen van het gebied. Mochten de ontwikkelingen in een stroomversnelling terecht komen, zal de inbreidingsnotitie hierop worden bijgesteld. Over het algemeen geldt dat de uitstraling van een nieuwe woonfunctie	

Adres:	Bedrijfsterrein Ambachtstraat en omgeving
	een positief invloed zal hebben op de woonomgeving. Bij de wijziging van de bedrijfsfunctie naar wonen moet naast de ruimtelijke aspecten rekening worden met andere randvoorwaarden. In het geldende bestemmingsplan kom Zuid is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen. Aangenomen wordt dat voor een volledige transformatie van het bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan nodig zal zijn.

Adres:	Voorthuizerstraat 90 (hoek Korte Kerkstraat)
Locatie 18:	
Woonmilieu:	Lint Wonen
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Zuid
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'
Woningtoevoeging:	2 – 4 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Bij bedrijfsbeëindiging van het garagebedrijf en verkooppunt van motorbrandstoffen (excl. LPG) is woningbouw op de locatie mogelijk. De directe omgeving betreft hoofdzakelijk wonen. De uitstraling van een nieuwe woonfunctie zal een positie effect hebben op de woonomgeving.  Ter plaatse is ruimte voor de realisatie van 2 tot 4 grondgebonden woningen (vrijstaand of tweekapper). Uitgaande van de omliggende bebouwing wordt uitgegaan van goothoogte 4m en bouwhoogte 8 m. Bij herontwikkeling van de gronden zal, naast de ruimtelijke aspecten, rekening moeten worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals de hoge geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de nabijgelegen Voorthuizerstraat. In het geldende bestemmingsplan kom Zuid is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen.

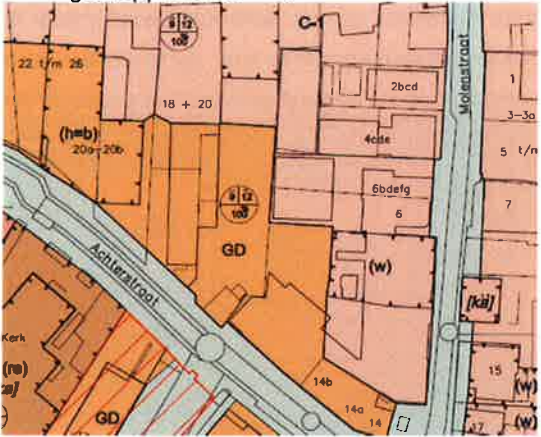
Adres:	Kerkstraat / Voorthuizerstraat (locatie Da Costa)	
Locatie 19:		
Woonmilieu:	Centrum	
Aanpak:	Ontwikkeling	
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum	
Status:	Huidig gebruik bestemd: • Maatschappelijk (onderwijs) • Groen • Tuin • Wonen Wijzigingsbevoegdheid-02 t.b.v. maximaal 55 woningen	
Woningtoevoeging:	16 grondgebonden woningen	
Beschrijving:	In de IBBK 2003 is de locatie als inbreidingslocatie opgenomen. In het geldende bestemmingsplan is voor het terrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van maximaal 55 woningen. Voor de locatie worden herontwikkelingsplannen voorbereid. Het is de bedoeling om ter plaatse een gezondheidscentrum en 16 woningen te realiseren.  In het geldende Bestemmingsplan Putten Centrum is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor onder andere wonen en maatschappelijke voorzieningen.	

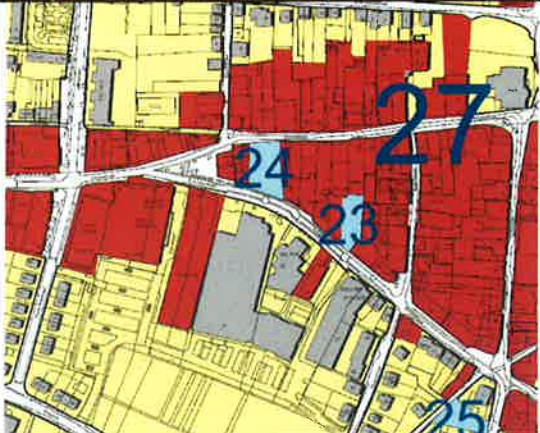
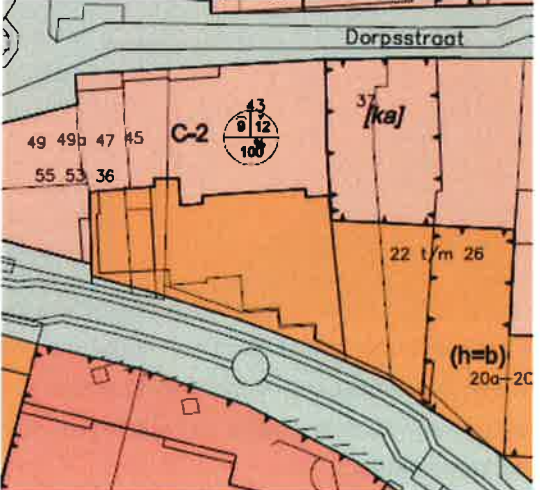
Adres:	Voorthuizerstraat 2 (locatie Albert Heijn)
Locatie 20:	
Woonmilieu:	Centrum
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Bestaande situatie bestemd: • Centrum 1 • Verkeer - Verblijfsgebied
Woningtoevoeging:	8 – 20 appartementen
Beschrijving:	Voor de locatie van de Albert Heijn aan de Voorthuizerstraat is bekend dat er al geruime tijd wordt nagedacht over herontwikkeling. Dit heeft in het geldende bestemmingsplan niet geleid tot een passende bestemming.  toegestane bouwhoogten: 4 bouwlagen 3 bouwlagen 2 bouwlagen met kap of terugliggende derde laag 1 bouwlaag met kap Wanneer op de huidige locatie van de Albert Heijn een nieuw winkel- pand met woningen zou worden gerealiseerd gebouwd, zullen de gebouwdelen die grenzen aan omliggende woonpercelen, laag moeten zijn. Dit waarborgt de privacy van omwonenden en zorgt voor aanslui- ting op de bouwhoogten van de bestaande woningen. Op de hoek van het gebouw is een hogere bebouwingshoogte mogelijk omdat op dit punt de afstand tot de woningen voldoende is. Daarnaast is het hoekpunt een zichtlocatie, waardoor een (hoogte)accent op deze

Adres:	Voorthuizerstraat 2 (locatie Albert Heijn)
	plek juist ook vanuit stedenbouwkundig perspectief aan te bevelen is. In meerdere bouwlagen bouwen over de gehele voetprint van het gebouw is enkel mogelijk wanneer het pand dicht bij het hoekpunt Voorthuizerstraat/Dorpsstraat wordt gesitueerd. Bij nieuwbouw op huidige locatie kunnen circa 8 appartementen op het winkelpand komen. Wanneer het pand met eenzelfde omvang verder op het terrein wordt gesitueerd, kan dit aantal oplopen tot maximaal 20 appartementen. In het geldende bestemmingsplan is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de betreffende locatie. Voor eventuele nieuwe plannen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

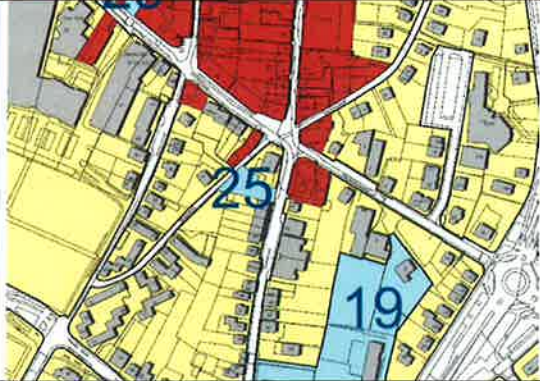
Adres:	Kelnarijstraat 10 (locatie Brandweerkazerne)
Locatie 21:	
Woonmilieu:	Gemengd milieu met Wonen en Centrumvoorzieningen
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • Bedrijf (brandweerkazerne) • Verkeer - Verblijfsgebied
Woningtoevoeging:	Maximaal 8 grondgebonden woningen
Beschrijving:	De verplaatsing van de brandweerkazerne naar de Nijkerkerstraat 3 is een tijd lang aan de orde geweest. Ondanks het feit dat verplaatsing nu niet meer actueel is wordt in de Inbreidingsnota rekening gehouden met mogelijke verplaatsing. De directe omgeving betreft hoofdzakelijk wonen. Bij verplaatsing ligt woningbouw op de locatie voor de hand. De uitstraling van een nieuwe woonfunctie zal een positie effect hebben op de omgeving.  Op de locatie van de brandweer kunnen enkele patiowoningen/ seniorenwoningen worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een lage bouwhoogte omdat het een binnenterrein betreft van een beperkte omvang. Bovendien is de bouwhoogte van de omliggende vrijstaande woningen vaak ook niet hoger dan één bouwlaag met kap. Uitgegaan wordt van een maximumcapaciteit van 8 woningen. In het geldende bestemmingsplan is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende locatie. Voor eventuele nieuwe plannen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Adres:	Brinkstraat e.o. (locatie bibliotheek en politiebureau	
Locatie 22:		
Woonmilieu:	Gemengd milieu met wonen en centrumvoorzieningen	
Aanpak:	Ontwikkeling	
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum Bestemmingsplan kom Noord	
Status:	Bestaande situatie bestemd: • Maatschappelijk (bibliotheek) • Maatschappelijk (politiebureau)	
Woningtoevoeging:	13 – 20 woningen/appartementen	
Beschrijving:	In het IBBK 2003 is de locatie als Herstructureringsproject-3 opgenomen. Daarbij werd uitgegaan van een uitbreiding van het gemeentehuis waarin de bibliotheek en politiebureau is geïntegreerd. Een uitbreiding van het gemeentehuis is op dit moment niet meer aan de orde. De locatie van de huidige bibliotheek en het daarnaast gelegen braakliggende terrein is nog steeds geschikt voor een combinatie met woningbouw. De Brinkstraat maakt deel uit van de ringweg rondom het centrum. De ring wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen in een ruime setting. De ring is door zijn dimensionering, binnen de reeks van onderscheiden woonmilieus in Putten, het woonmilieu dat het meest geschikt is voor bouw van appartementencomplexen. De maat van de ruimte aan de ring verdraagt in het algemeen een dergelijk fors bouwvolume goed. Door plaatsing van appartementencomplexen aan de ring wordt de overgang van het dorpscentrum naar de woonwijken daarbuiten ruimtelijk geaccentueerd. Op de locatie van de huidige bibliotheek (Brinkstraat 56) en het daarnaast gelegen braakliggende terrein valt te denken aan een appartementencomplex met 12 tot 18 woningen. Daarbij wordt uitgegaan van het oorspronkelijk aantal uit de IBBK 2003. Het pand, waar nu het politiebureau is gevestigd, zou als woning (vrijstaand of een tweekap-per) gebruikt kunnen worden. In beide geldende bestemmingsplannen zijn geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de betreffende locaties. Voor eventuele nieuwe plannen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.	

Adres:	Achterstraat (v.m. garagecomplex Van Rossem)
Locatie 23:	
Woonmilieu:	Centrum
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Huidige gebruik bestemd met ruime bestemming: • Gemengd
Woningtoevoeging:	10 – 15 appartementen
Beschrijving:	Voor de locatie van het voormalig garagecomplex is binnen het geldende bestemmingsplan ruimte voor de realisatie van onder andere woningen/appartementen.  In het bestemmingsplan geldt een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. In relatie tot de specifieke kenmerken van deze locatie zou een lagere bouwhoogte echter de voorkeur hebben. Tegenover de locatie staat een kerk. De bebouwing direct rondom de kerk heeft een bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap. Dit zorgt ervoor dat de kerk prominent aanwezig is in het straatbeeld. Om deze gewichtige uitstraling van de kerk in de Achterstraat te waarborgen, is het aan te bevelen de nieuwbouw in hoogte niet te laten concurreren met de kerk en aan te sluiten bij de direct aangrenzende bebouwing. Parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen terrein.

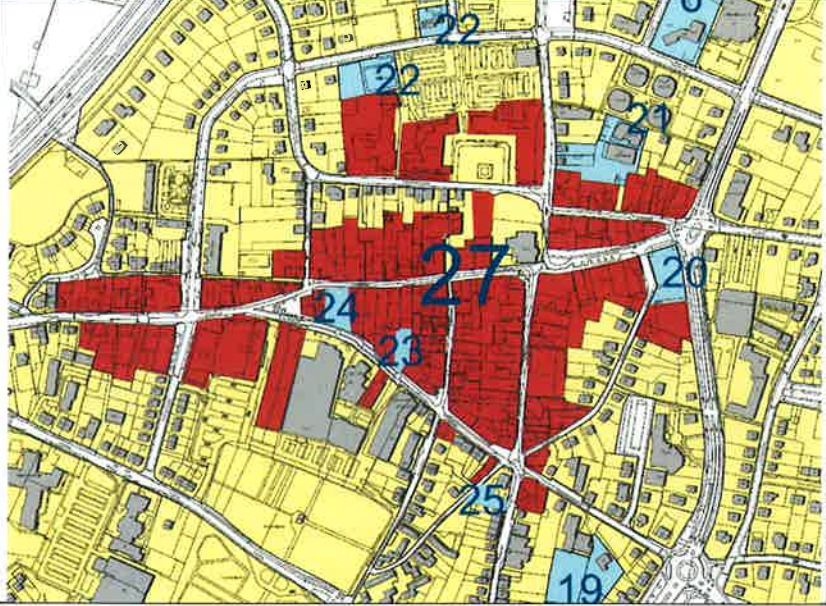
Adres:	Dorpsstraat / Achterstraat (v.m. Postkantoor)
Locatie 24:	
Woonmilieu:	Centrum
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Huidig gebruik bestemd met ruime bestemming: • Centrum 2 • Gemengd
Woningtoevoeging:	19 appartementen
Beschrijving:	Voor de locatie van het voormalig postkantoor is binnen het geldende bestemmingsplan ruimte voor de realisatie van winkelruimte en dienstverlening op de begane grond en appartementen op de verdieping.  De inbreidingslocatie grenst zowel aan de Achterstraat als de Dorpsstraat. Beide straten maken deel uit van het winkelcentrum van Putten en hebben een dorps karakter. De panden zijn veelal aaneengebouwd, verspringen in rooilijn en hebben een beperkte bouwhoogte van één tot twee bouwlagen hoog met kap. De bouwstijlen zijn zeer divers. Bij inbreidingsopgaven in deze straten ligt de kans om het karakteristieke dorpse beeld van Putten te versterken. Het te slopen voormalige postkantoor heeft aan de Dorpsstraat een derde terugliggende bouwlaag. Deze hoogte is niet karakteristiek voor

Adres:	Dorpsstraat / Achterstraat (v.m. Postkantoor)
	de straat, maar wel acceptabel omdat de bovenste laag terug ligt. Bij nieuwbouw heeft deze basisvorm dus niet de voorkeur maar is wel optioneel.
	Parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen terrein onder het gebouw.

Adres:	Achterstraat 1
Locatie 25:	
Woonmilieu:	Centrum
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Huidig gebruik bestemd met ruime bestemming: • Gemengd • Wro-zone – Wijzigingsgebied
Woningtoevoeging:	2 – 8 woningen
Beschrijving:	In het geldende bestemmingsplan Putten Centrum is voor de Achterstraat 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 8 woningen. Het aantal bouwlagen mag niet meer dan twee bedragen.  Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

Adres:	Postweg 23 en 25
Locatie 26:	
Woonmilieu:	Linten
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: 'Woondoeleinden'
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Op de achterpercelen van Postweg 23 en 25, aan de Larikssstraat is woningbouw goed mogelijk, mits dit op een passende wijze gebeurt. Het plangebied is nu braakliggend terrein. Het straatbeeld van de Larikssstraat zal met passende nieuwbouw sterk verbeteren. Het zal het oostelijk deel van de Larikssstraat een betere beëindiging geven. Het zal het oostelijk deel van de Larikssstraat een betere beëindiging geven. Gelet op de in de buurt voorkomende bebouwingstypologieën heeft een twee-onder-een-kapwoning of twee bescheiden in het straatbeeld passende vrijstaande woningen op deze locatie de voorkeur.  De woningen dienen te voldoen aan de volgende randvoorwaarden: • De hoofdvorm dient eenvoudig te zijn (staafvormig). Aan- en uit-

Adres:	Postweg 23 en 25
	bouwen en dakkapellen aan de voorzijde zijn niet toegestaan; • Eventuele garages dienen minimaal 6 meter achter de voorgevellijn gebouwd te worden; • De woningen dienen te liggen op 6,8 meter van de voorste perceelsgrens. Karakteristiek voor de Postweg is de transparantie tussen de woningen. Tussen de woningen is veelal zicht op de groene zij- en achtertuinen. Het plangebied bevindt zich achter de achtertuinen van ruim 20 meter diep van de woningen Postweg nr. 23 en 25. Het plangebied is daardoor niet zichtbaar vanaf de Postweg. De ruimtelijke relatie met de Postweg is verdwenen met het naar voren schuiven van de woning op nummer 23. Woningbouw aan de Lariksstraat zal daarom geen negatief effect hebben op het karakteristieke straatbeeld van de Postweg.

Adres:	Putten Centrum
Locatie 27:	
Woonmilieu:	Centrum
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Huidig gebruik bestemd met ruime bestemmingen • Centrum 1 • Centrum 2 • Gemengd
Woningtoevoeging:	circa 20 - 30 woningen
Beschrijving:	De woonfunctie komt in het gehele centrum voor. Het gaat hierbij om kleinschalige bebouwing. In het centrum zijn de woonfuncties vaak gemengd met andere functies. Op diverse plaatsen in de binnenstad wordt de ruimte boven de winkels gebruikt ten behoeve van opslag en dergelijke of staan verdiepingen leeg. Wonen boven winkels wordt door de gemeente gestimuleerd. Uitbreiding van de woonfunctie langs winkelstraten komt de levendigheid van het gebied ten goede, ook in de avonduren. Een aantal winkelpanden in het centrum bestaat uit niet meer dan één bouwlaag. Mochten deze panden ingrijpend worden verbouwd dan verdient het de voorkeur dat betreffende panden aan de straatzijde van een extra bouwlaag te voorzien met een woonfunctie. In het geldende bestemmingsplan is ervoor gekozen om voor het kernwinkelgebied uit te gaan van globale bestemmingen 'Centrum 1' en 'Centrum 2'. Binnen deze bestemmingen zijn woningen op de begane grond in principe niet toegestaan (tenzij aangeduid op de verbeelding). Enkel op de hoger gelegen verdiepingen zijn woningen toegestaan.

Adres:	Putten Centrum
	 Voor het secundaire winkelgebied is ook gekozen voor een ruime bestemming 'Gemengd'. In tegenstelling tot beide centrumbestemmingen is binnen 'Gemengd' wonen ook op de begane grond toegestaan. Een en ander betekent dat binnen het centrumgebied op diverse locatie inbreidingsmogelijkheden bestaan langs de (Verlengde) Dorpsstraat, Kerkstraat en Achterstraat. Voor het gehele gebied wordt binnen het geldende bestemmingsplan rekening gehouden met een theoretische capaciteit van 20 tot 30 woningen.

3.2. Woningbouwprogramma

Als resultaat van de inventarisatie van de nog aanwezige mogelijkheden voor de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Putten (uitgezonderd Bijsteren) bedraagt de woningbouwcapaciteit 232 tot 296 woningen (zie bijlage 8).

Van de totale aangenomen woningbouwcapaciteit behoren 60 tot 75 woningen tot de vigerende restcapaciteit en 50 tot 66 woningen kunnen gerealiseerd worden door middel van een binnenplanse afwijking/wijziging van het bestemmingsplan. Aangenomen wordt dat het merendeel van deze woningen betrekkelijk snel kan worden gerealiseerd.

Voor inbreidingslocaties waarvoor enkel nog sprake is van een schetsontwerp en / of waarvoor nog de ruimtelijke mogelijkheden nog nader onderzocht dienen te worden zullen doorgaans pas op langere termijn aan de orde komen. Het gaat hier om 122 tot 155 woningen.

Het is nog maar zeer de vraag in hoeverre dit scenario daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. In het gemeentelijke woningbouwprogramma (planningslijst) is daarom rekening gehouden met de realisering van een deel van de vigerende bestemmingsplancapaciteit.

Voor plannen waarvoor nog een planologische procedure gevoerd dient te worden, zal mede aan de hand van het totale woningbouwprogramma voor Putten een afweging worden gemaakt om hieraan al dan niet medewerking te verlenen.

3.3. Spelregels voor bestaande locaties

In geval van bouwplannen dient een omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangevraagd. Deze wordt in de meeste gevallen aangevraagd bij de gemeente. De gemeente heeft de volgende toetsingskaders ter beschikking om bouwplannen te kunnen toetsen:

- het bestemmingsplan;
- het bouwbesluit;
- de welstandsnota;
- de monumentenverordening.

Voor wat betreft de situering, toekomstig gebruik/functie, omvang en hoogte wordt het bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Wanneer het bouwplan niet aan bestemmingsplan voldoet, dan wordt het bouwplan automatisch aangemerkt als een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.4). Als de gemeente bereid is om mee te werken aan een ontheffing, wordt de benodigde procedure opgestart.

In het Bouwbesluit zijn de technische eisen vastgesteld. Dergelijke eisen hebben veelal betrekking op veiligheidsaspecten of gezondheidscriteria, zoals de toetreding van licht en lucht.

Voor wat betreft het uiterlijk moet het bouwplan voldoen aan de in de gemeentelijke welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap beoordeelt of het bouwplan aan de eisen voldoet.

De monumentenverordening heeft alleen betrekking op panden, die op één van de monumentenlijsten staan. Het gaat daarbij om rijksmonumenten (monumentenregister) en gemeentelijke monumenten (gemeentelijke monumentenlijst). Bouwplannen die betrekking hebben op beschermde monumenten worden aanvullend getoetst aan de monumentenverordening.

Daarnaast zijn er nog waardevolle panden die door het Puttens Historisch Genootschap zijn geïnventariseerd. Deze panden zijn in de geldende bestemmingsplannen aangemerkt als 'karakteristiek'. In de planregels hebben B&W de bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan ten behoeve van het handhaven van de verschijningsvorm van de betrokken gebouwen.

Duurzaam bouwen

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO₂- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

Bij de realisering van de nieuwe woningen wordt aandacht besteedt aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden de duurzaamheidsaspecten nader uitgewerkt.

Schetsplanprocedure

De gemeente Putten biedt de mogelijkheid om een ontwerp van de bouwplannen vooraf te toetsen aan het bestemmingsplan en de gemeentelijke welstandsnota, de schetsplanprocedure. Het voordeel van een schetsplanprocedure is dat eventuele opmerkingen nog verwerkt kunnen worden voordat een definitieve aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

3.4. Spelregels nieuwe ontwikkelingen

Bouwplannen die niet voldoen aan bestemmingsplannen, worden automatisch aangemerkt als een verzoek om afwijking of wijziging van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat bepaald moet worden of met de nieuwe plannen sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'.

- **Ruimtelijke afweging (wat, waar en waarom daar):**
 - planologisch; omdat ruimte in de bebouwde kom schaars is moeten de diverse ruimtelijke relevante belangen op een rij worden gezet en onderling worden afgewogen. Belangen kunnen soms ook tegengesteld zijn.
Uit een goede belangenafweging moet duidelijk worden welke functie waar gewenst is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en waarom juist op die plek;
 - het bouwplan moet stedenbouwkundig acceptabel zijn. In de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom van Putten' (SRBK) uit 1989 worden daarvoor stedenbouwkundige handvatten gegeven;
- **Milieutechnische afweging:**
 - natuur en landschap;
 - milieu (bodemkwaliteit, geluid en dergelijke);
 - water;
 - infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid;
 - cultuurhistorisch erfgoed (archeologie, monumenten e.d.);
 - duurzame realisatie;
- **Financiële afweging:**
 - is het plan financieel haalbaar;
 - is er een exploitatieplan nodig;

- exploitatieovereenkomst;
- **Volkshuisvestelijke afweging:**
 - het bouwplan moet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
 - categorisering van de woningen;
- **Maatschappelijk draagvlak:**
 - tijdig informeren belanghebbenden;
 - verkrijgen acceptatie/draagvlak voor belanghebbende



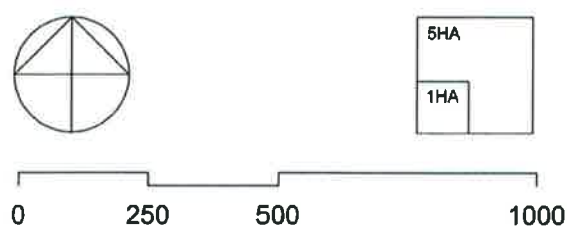
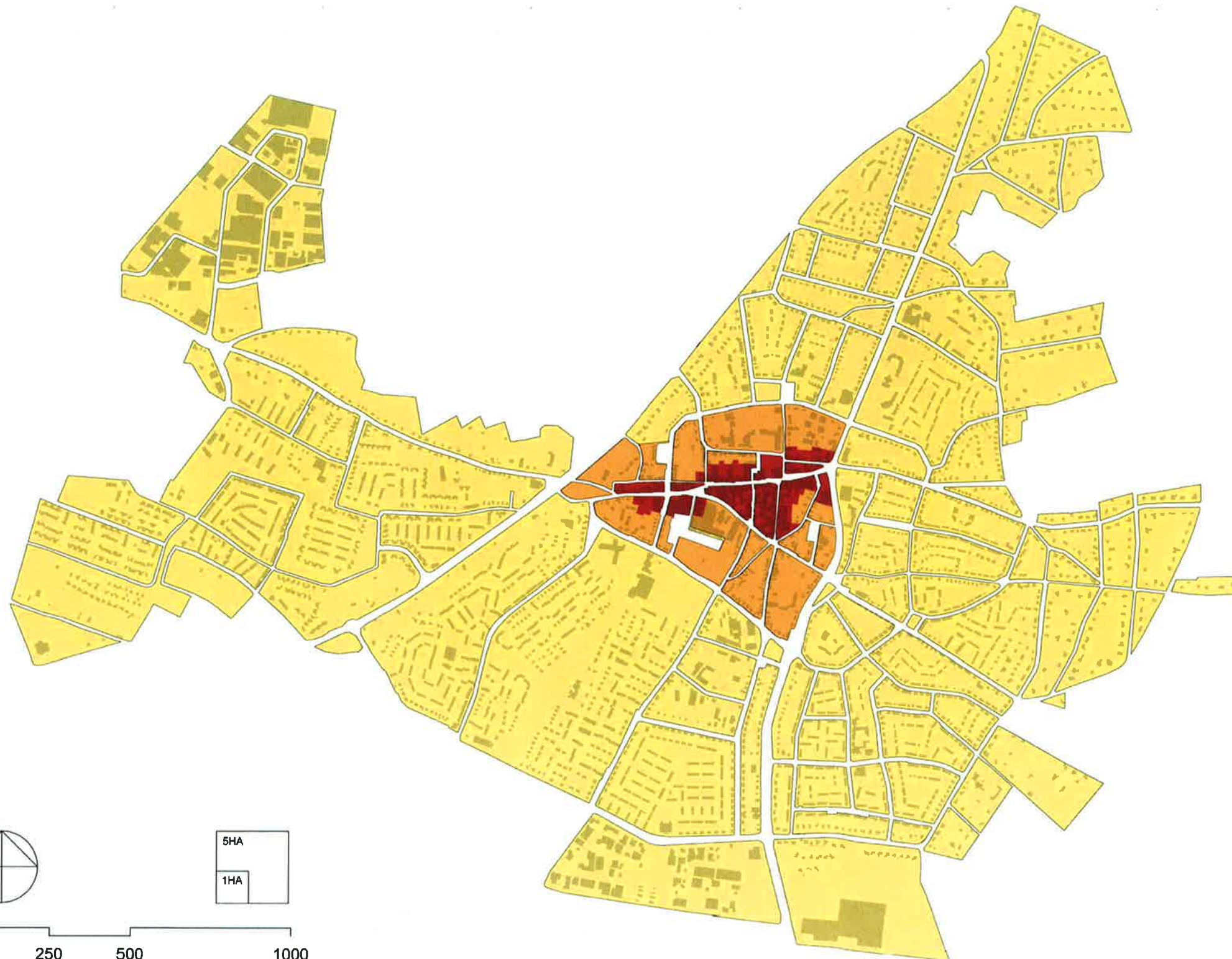
gemeente
putten

Bijlagen



Bijlage 1: Drie zones van de bebouwde kom

DE 3 ZONES VAN DE BEBOUWDE KOM



Bijlage 2: De woonmilieus

DE WOONMILIEUS



bebouwde kom



centrum
wonen en detailhandel



gemengd milieu met wonen
en centrumvoorzieningen



ring
wonen en voorzieningen



linten
wonen



wonen in het bos



villapark



hoven



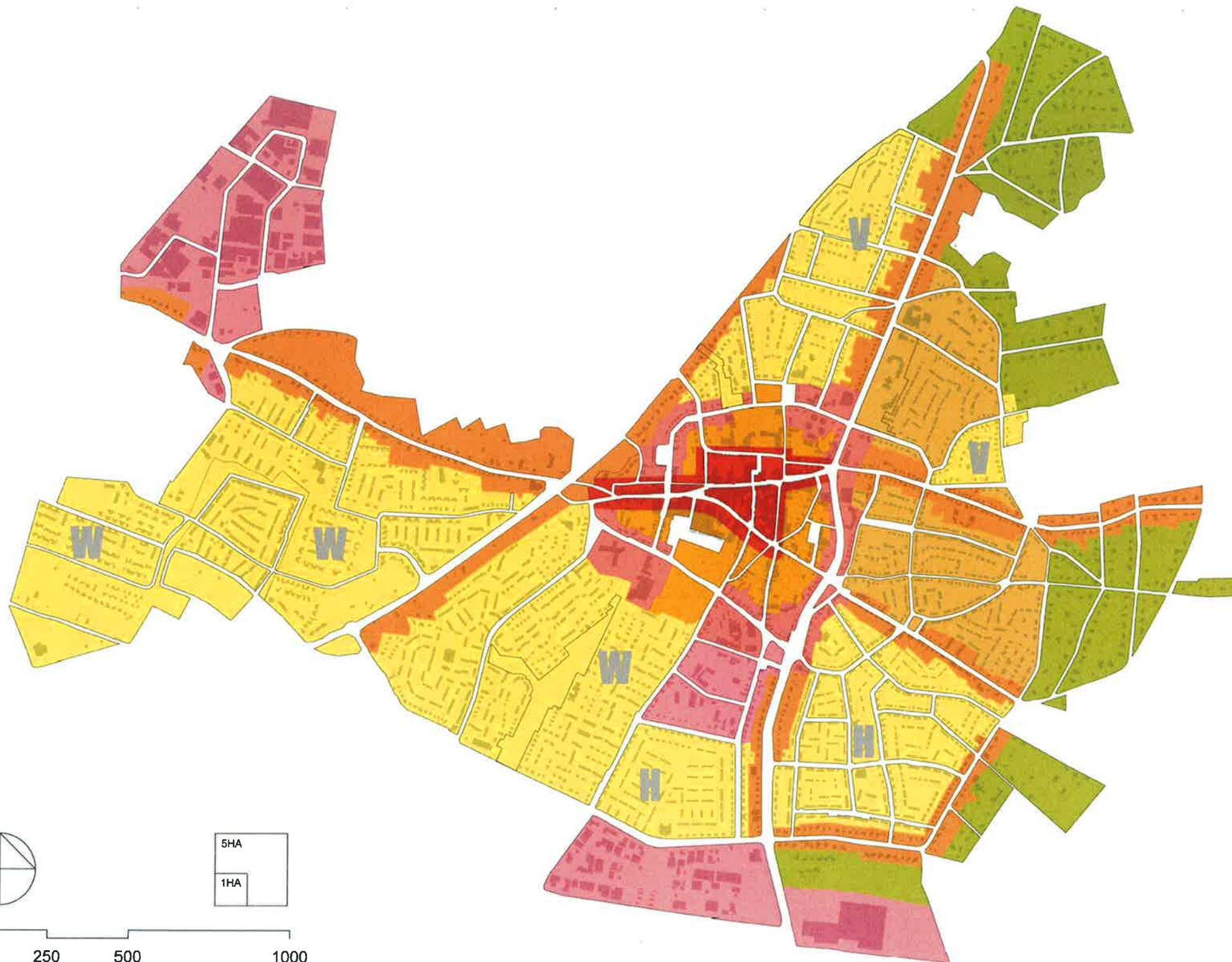
woonerven



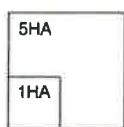
menging van woonmilieus



bedrijven en incidenteel wonen



0 250 500 1000



Bijlage 3: De verkavelingstypen

DE VERKAVELINGSTYPEN



bebouwde kom



centrum
wonen en detailhandel



gemengd milieu met wonen
en centrumvoorzieningen



ring
wonen en voorzieningen



linten
wonen



wonen in het bos



villapark



hoven



woonerven



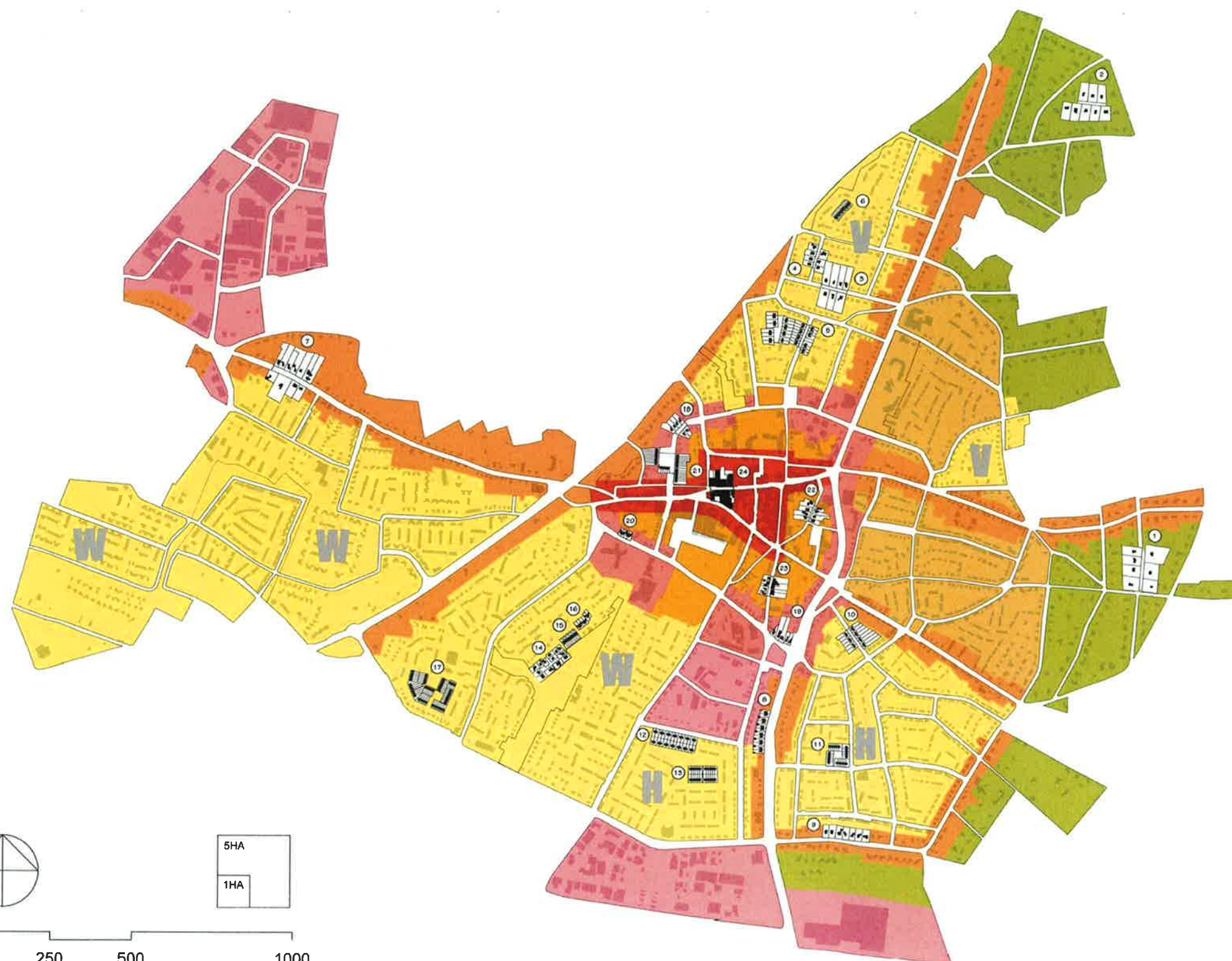
menging van woonmilieus



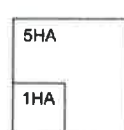
bedrijven en incidenteel wonen



verkevelingstype



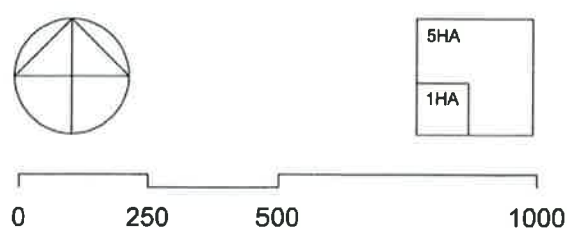
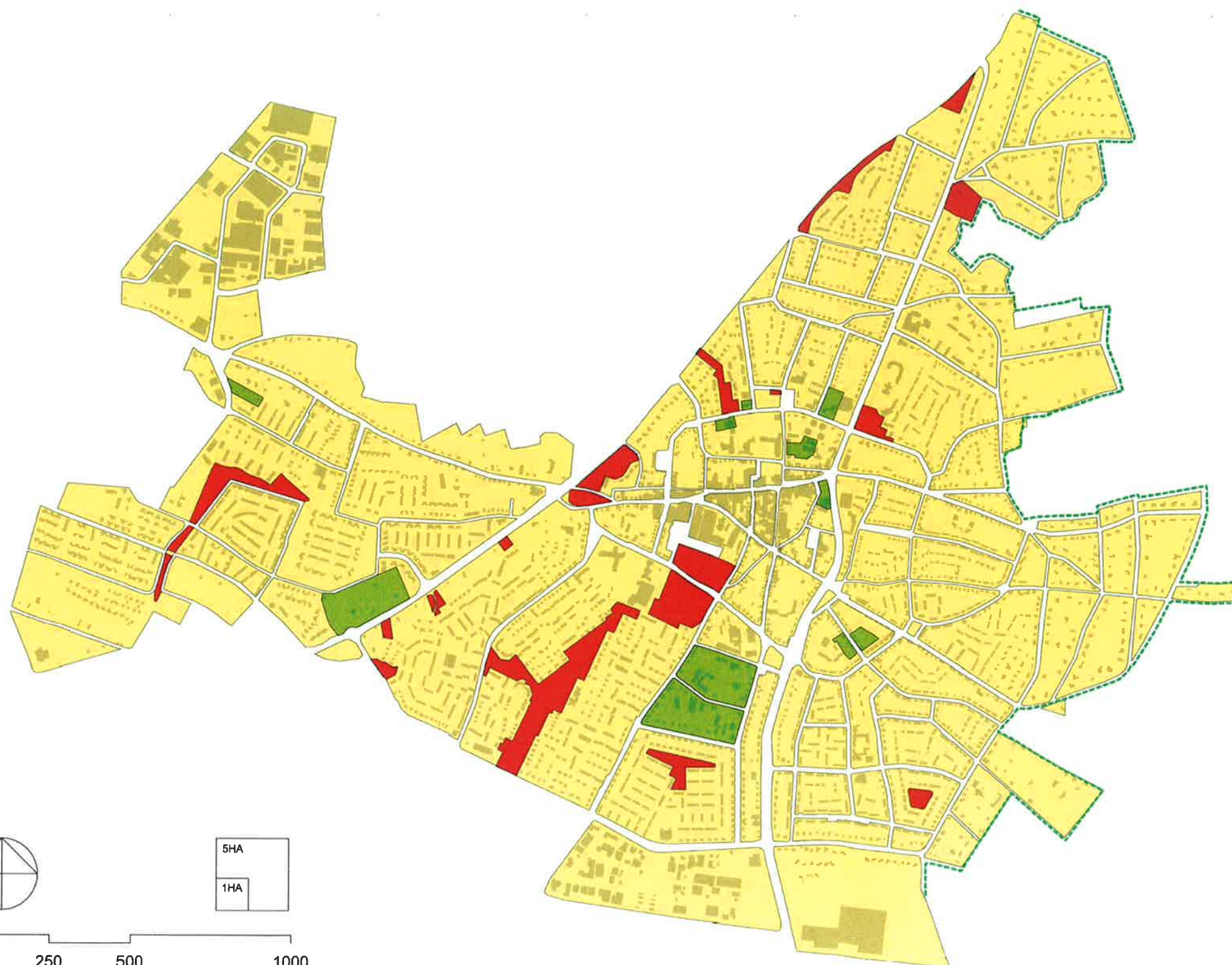
0 250 500 1000



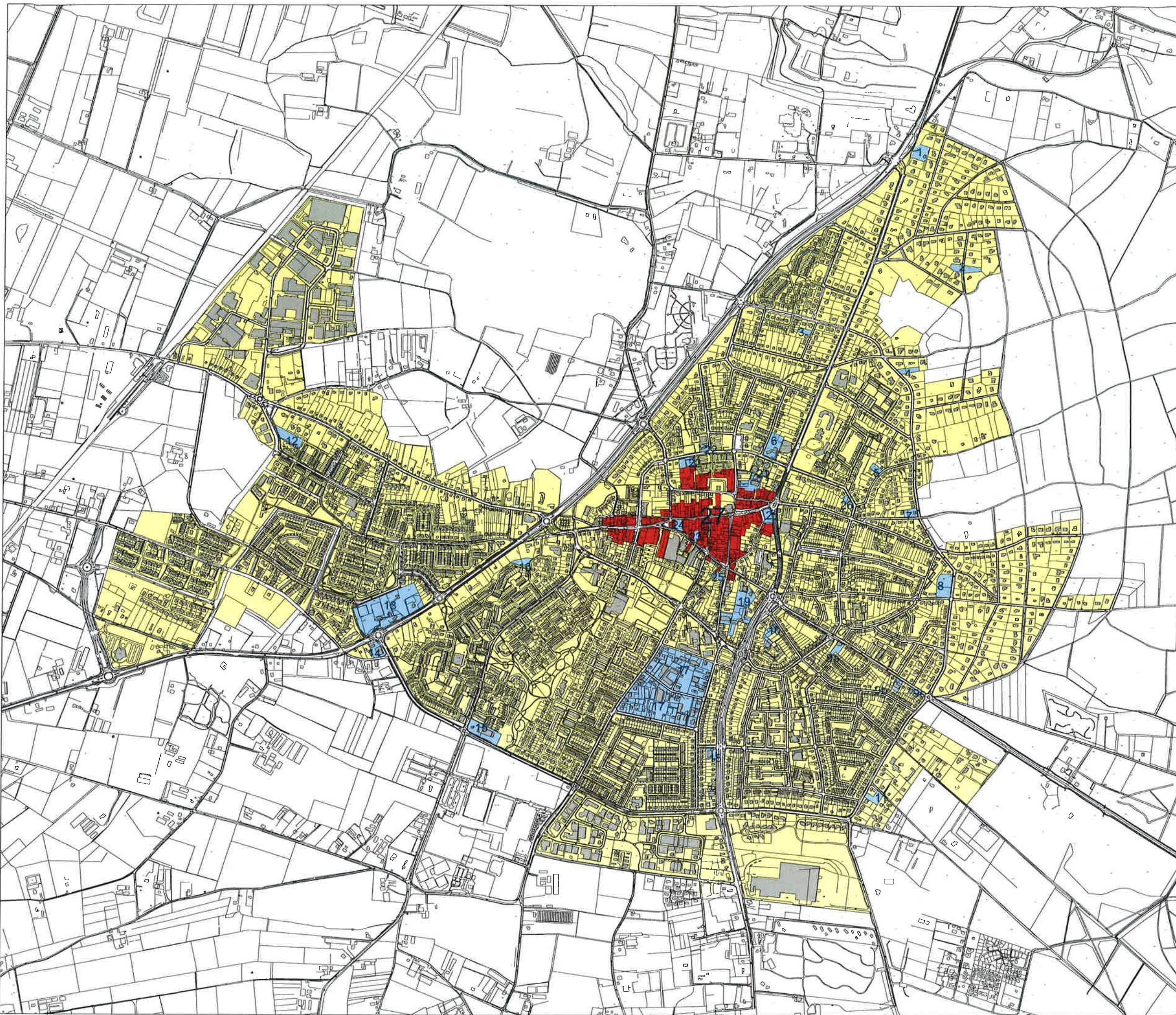
Bijlage 4: De bebouwingsmogelijkheden

DE BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN

-  bebouwde kom
-  ontwikkelingsgebieden:
vrijheid t.a.v. bebouwing
-  consolidatiegebieden:
bebouwing conform systeem
-  geen bebouwing toelaatbaar
-  grens Centraal Veluws
Natuurgebied



Bijlage 5: Inbreidingslocaties

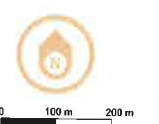


Inbreidingslocaties, Gemeente Putten

- Inbreidingslocaties
- Centrum

Inbreidingslocaties
Gemeente Putten

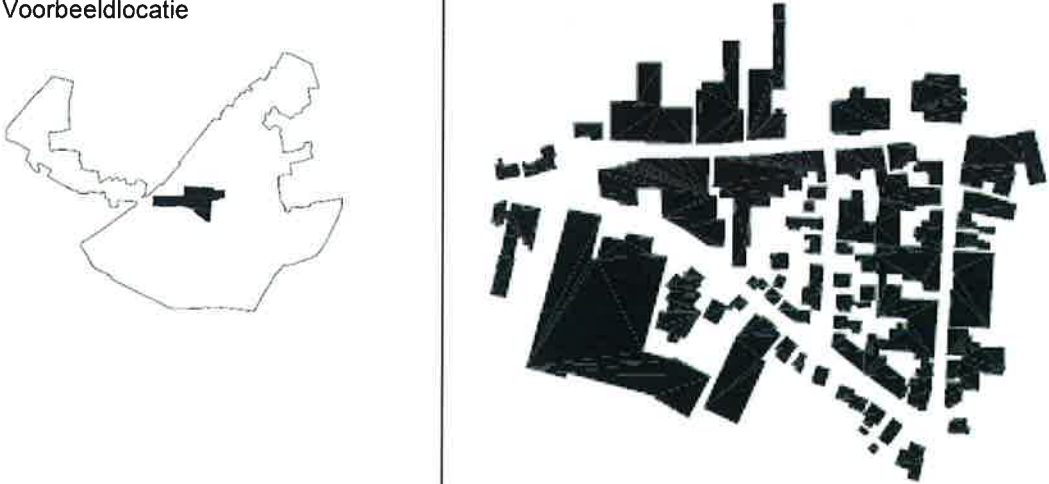
DATUM / 21 maart 2017



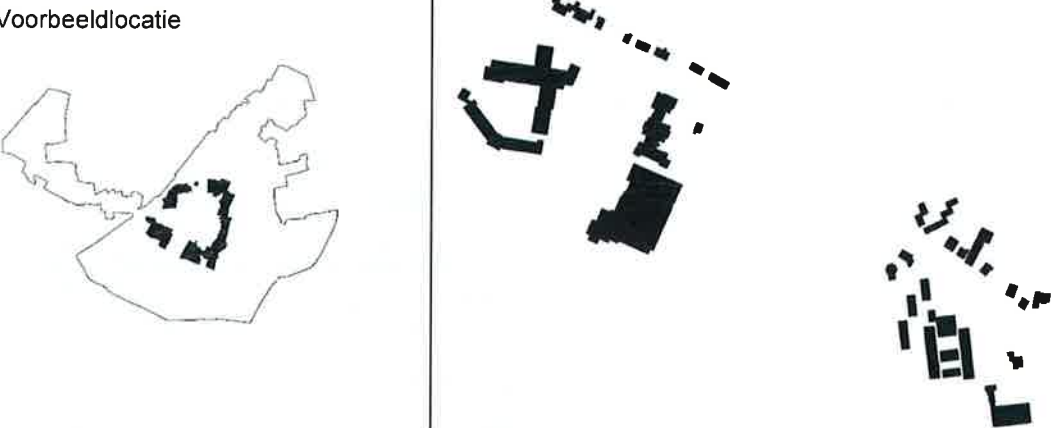
Fontanusplein 1
3881 BZ Putten
T (0341) 359 611

Bijlage 6: Woonmilieus

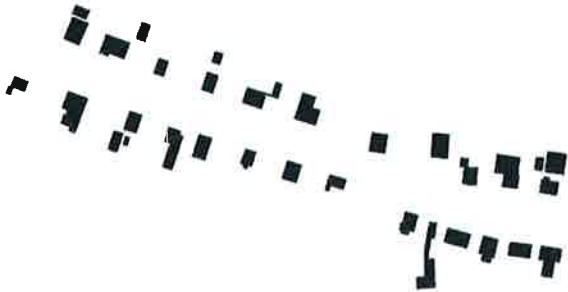
Woonmilieu 1: Centrum

Aspect	Beschrijving
Morfologie	- patroonvorming is organisch; - binnenterreinen zijn volgebouwd.
Eigenschappen van percelen	- scheiding openbaar/privé is sterk; - geen voortuinen; - achtertuinten zijn relatief diep.
Eigenschappen van bebouwing	- vrijstaand en geschakeld; - goothoogte varieert van 3 m tot 10 m; - grote verscheidenheid aan kapvormen en nokrichtingen; - gevelwanden zijn gesloten met smalle ruimten tussen de gevels.
Eigenschappen van openbare ruimte	- straatbeeld is stenig; - ruimtevormen zijn plein, winkelstraat, woonstraat, plek en steeg; - meeste ruimtevormen zijn openbaar toegankelijk; - levendigheid is groot door de markt, het kerkplein en de winkelstraten; - woningen zijn op de straat en op de tuin georiënteerd.
Eigenschappen van ontsluiting	- wegenstructuur is radiaal; - parkeren gebeurt op eigen erf, op parkeerterrein en op openbare weg.
Eigenschappen van groen	- bomenrijen staan in de verharding; - groenstructuur laat te wensen over; - er is relatief weinig (het minste) groen aanwezig.
Voorbeeldlocatie	 De Dorpsstraat, de Achterstraat en de Kerkstraat

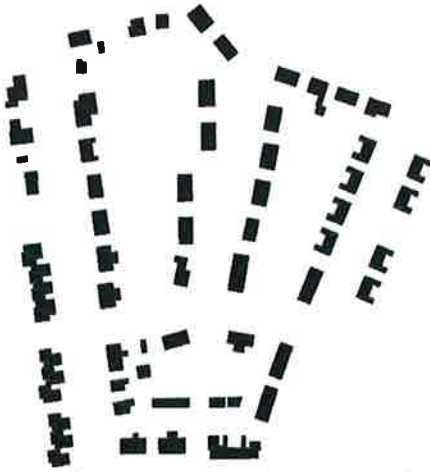
Woonmilieu 2: Ring

Aspect	Beschrijving
Morfologie	patroonvorming is organisch en planmatig.
Eigenschappen van percelen	- scheiding openbaar/privé is minder sterk; - voortuinen zijn 3 tot 5 meter diep; - achtertuinen zijn 8 tot 10 m diep; - garages tussen en los achter de woningen gesitueerd.
Eigenschappen van bebouwing	- vrijstaand, 2-onder-1-kap, geschakeld en rijenbouw; - gothoogte varieert van 3 m tot 10 m; - kapvorm varieert; - gevelwanden zijn half gesloten aan de noordzijde; - gevelwanden zijn open aan de zuidzijde.
Eigenschappen van openbare ruimte	- ruimtevormen zijn straat en plek; - levendigheid is groot door de verkeersfunctie en voorzieningen; - oriëntatie van de woningen varieert sterk.
Eigenschappen van ontsluiting	- wegenstructuur is lineair; - parkeren gebeurt op eigen erf, in garage of carport en op openbare weg.
Eigenschappen van groen	- verspreide bomengroepen staan bij kruispunten en voorzieningen; - laanbeplanting staat om het kerkhof heen; - er staan geen bomenrijen in de berm.
Voorbeeldlocatie	 De Engweg

Woonmilieu 3: Linten

Aspect	Beschrijving
Morfologie	patroon is organisch (lintbebouwing).
Eigenschappen van percelen	- scheiding openbaar/privé is sterk; - voortuinen zijn groot; - tuinen gaan achter de woning via het erf over in agrarisch gebied.
Eigenschappen van bebouwing	- vrijstaand en 2-onder-1-kap; - gothoogte varieert van 3 m tot 10 m; - kapvorm is meestal een zadeldak of mansardedak
Eigenschappen van openbare ruimte	- ruimteform is straat; - straat vormt een verbinding tussen dorp, station en bedrijventerrein; - levendigheid is groot door de verkeersdruk van deze straat; - woningen zijn op de straat en op de tuin georiënteerd.
Eigenschappen van ontsluiting	- wegenstructuur is lineair; - parkeren gebeurt op eigen erf en op de openbare weg.
Eigenschappen van groen	- bomenrijen vormen een 'groene tunnel'; - bomen staan in de berm, tussen de voortuin en het voetpad.
Voorbeeldlocatie	  De Stationsstraat

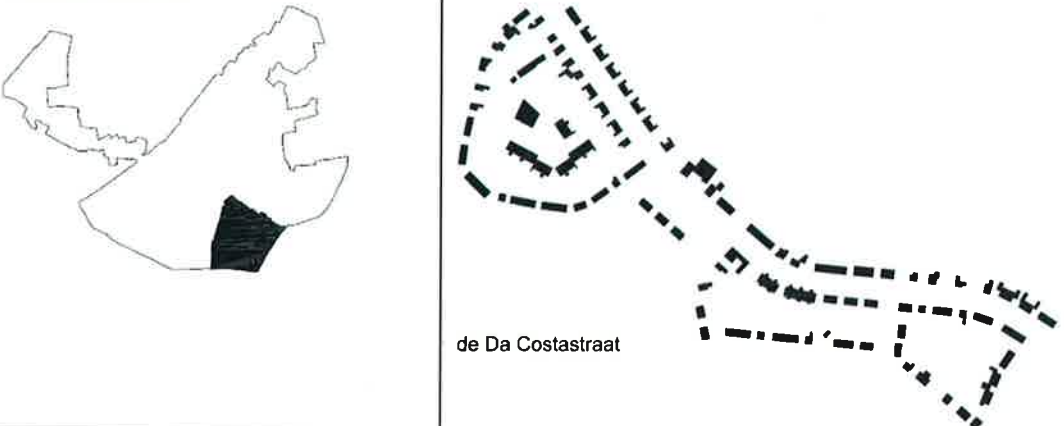
Woonmilieu 4: Villapark

Aspect	Beschrijving
Morfologie	patroon is planmatig
Eigenschappen van percelen	- scheiding openbaar/privé is minder sterk; - voortuinen zijn groot; - achtertuinten grenzen voor een deel aan de groene scheg; - garages tussen en los van de woningen gesitueerd.
Eigenschappen van bebouwing	- vrijstaand, 2-onder-1-kap en rijen van max. 4 won; - gothoogte varieert van 3 m tot 6 m; - kapvorm is meestal zadeldak.
Eigenschappen van openbare ruimte	- ruimtevormen zijn straat en plek; - levendigheid is normaal voor een woongebied; - lanen zijn statig en voor een deel tot fietspad getransformeerd; - sommige ruimten zijn stedelijk, vanwege een woonerf karakter
Eigenschappen van ontsluiting	- wegenstructuur is lineair met lussen en doodlopende wegen - parkeren gebeurt op eigen erf, in garage of carport en op openbare weg
Eigenschappen van groen	- groen is visueel-ruimtelijk van groot belang; - tussen het gemeentehuis en de Putterbrink ligt een groene scheg; - openbaar groen is geconcentreerd in een (te) smalle strook of scheg; - laanbeplanting domineert, vooral in de oost-west georiënteerde lanen.
Voorbeeldlocatie	  De Bruno Fabriciusstraat en de Abdinckhofstraat

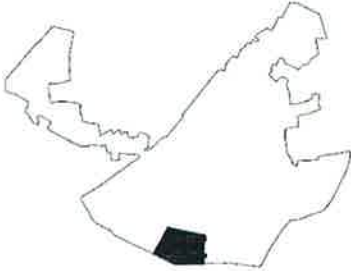
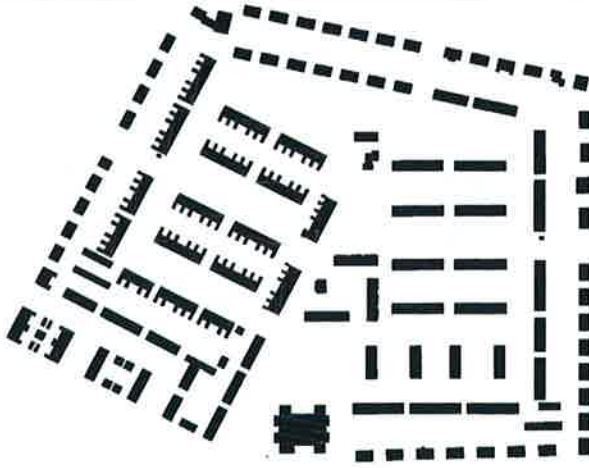
Woonmilieu 5: Bos

Aspect	Beschrijving
Morfologie	patroon is organisch
Eigenschappen van percelen	- scheiding openbaar/privé is minder sterk; - veel ruime kavels met vrijstaande woning erop; - veel kavels met houtopstand; - de voortuinen zijn circa 20 m diep.
Eigenschappen van bebouwing	- vrijstaand; - goothoogte varieert van 3 m tot 6 m; - kapvorm is meestal een samengesteld -, plat- of zadeldak; - grote ruimten tussen de zijgevels en achtergevels
Eigenschappen van openbare ruimte	- openbare ruimte vormt een bosrijke woonomgeving; - ruimteform is een laan, soms met een lichte kromming in het beloop - de oriëntatie van de woningen varieert.
Eigenschappen van ontsluiting	- wegenstructuur is radiaal - in het bos liggen zandpaden en wegen met een klinkerverharding.
Eigenschappen van groen	- het gebied ligt in de bossen; - openbaar groen bestaat uit bermen, soms met laanbeplanting
Voorbeeldlocatie	 de Van Eeghenlaan, Hiebendaallaan en Hunnenpad

Woonmilieu 6: Hoven-1

Aspect	Beschrijving
Morfologie	patroon is organisch en planmatig.
Eigenschappen van percelen	- scheiding openbaar/privé is minder sterk; - voortuinen zijn 5 tot 10 m diep; - zijdelingse erfgrenzen zijn groot.
Eigenschappen van bebouwing	- vrijstaand, 2-onder-1-kap en rijen van max, 6 won; - kapvorm is meestal zadeldak, evenwijdig aan de straat - concentratie van garageboxen op het achtererf.
Eigenschappen van openbare ruimte	- ruimtevormen zijn woonstraat, plek en hof; - levendigheid is normaal voor een woongebied; - woningen zijn op straat en op het erf georiënteerd.
Eigenschappen van ontsluiting	- wegenstructuur is lineair of gekoppeld aan een hof; - parkeren gebeurt op eigen erf, in garage of carport en op openbare weg.
Eigenschappen van groen	- groen bestaat uit erfbeplanting en verspreide laanbeplanting; - openbaar groen is geconcentreerd in de hoven
Voorbeeldlocatie	 de Da Costastraat

Woonmilieu 6: Hoven-2

Aspect	Beschrijving
Morfologie	patroon is planmatig.
Eigenschappen van percelen	- scheiding openbaar/privé is minder sterk; - voortuinen zijn 5 m diep; - achtertuinten zijn 10 m diep; - in het gebied is een stempelverkaveling aanwezig.
Eigenschappen van bebouwing	2-onder-1-kap en rijen van max. 6 woningen; - bebouwingsmassa's vormen een compositie van lange stroken met rijen haaks erop, rondom een centrale zone met voorzieningen; - kapvorm is meestal een zadeldak, evenwijdig aan de straat; - concentratie van garageboxen op de hoek van een straat
Eigenschappen van openbare ruimte	- ruimtevormen zijn straat, hof en achterpad; - levendigheid is normaal; - oriëntatie van woningen varieert.
Eigenschappen van ontsluiting	- wegenstructuur is lineair met lussen - parkeren gebeurt in garage, op parkeerterrein en op de openbare weg aan het einde van een woonblok.
Eigenschappen van groen	- groen is visueel-ruimtelijk van groot belang; - groen is geconcentreerd in de hoven, tussen woonblokken
Voorbeeldlocatie	  De Vervoornstraat en Groeneveltstraat

Woonmilieu 7: Woonerven

Aspect	Beschrijving
Morfologie	patroon is planmatig
Eigenschappen van percelen	- scheiding openbaar/privé is minder sterk; - voortuinen zijn smal, 3 tot 5 m diep, soms met berging.
Eigenschappen van bebouwing	- vrijstaand, 2-onder-1-kap, geschakeld en rijenbouw; - kapvorm is meestal een zadeldak, evenwijdig aan de straat.
Eigenschappen van openbare ruimte	- ruimtevormen zijn een woonstraat en plek; - levendigheid is normaal voor een woongebied; - woningen zijn op de straat en op de tuin georiënteerd; - deel van de achtertuin grenst aan het park.
Eigenschappen van ontsluiting	- wegenstructuur is lineair met lussen in het oostelijk deel en dubbele lussen in het westelijk deel; - parkeren gebeurt op eigen erf, in garage of carport of op openbare weg.
Eigenschappen van groen	- gebied is parkachtig in de middenzone; - openbaar groen is geconcentreerd in de groene scheg; - in de groene scheg liggen speelplekken en waterpartijen.
Voorbeeldlocatie	  de Van Dedemstraat, Heinestraat en Paulisstraat

Woonmilieu 8: Gemengd

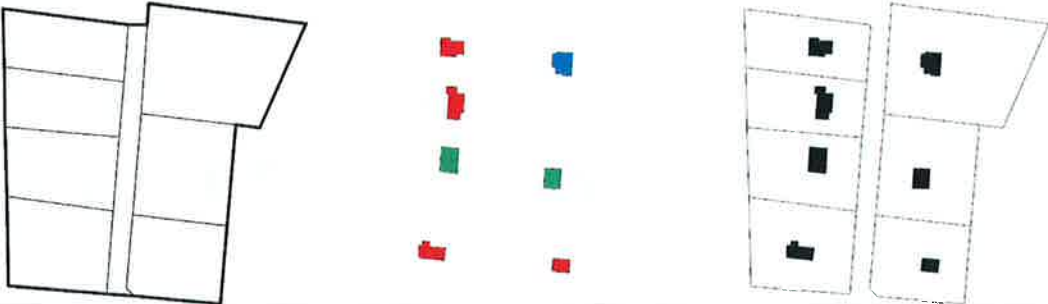
deelgebieden	Beschrijving
Het deelgebied begrensd door de Meidoornlaan, de Korenlaan, de Kastanjelaan, de Bosrand, de Driewegenweg en de Postweg.	• de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, rijenbouw en vakantieoord en een school • veel groen is aanwezig rondom het vakantieoord aan de Hardenwijkerstraat en de bejaardenwoningen aan de Sparrenhof
Het deelgebied begrensd door de Voorthuizerstraat, de Postweg, de Drieseweg, de Bosrand en de Garderenseweg.	• de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, rijenbouw en een sportschool; • er is veel groen aanwezig; • de oriëntatie van de woningen varieert.
Het deelgebied tussen de oude dorpskern, de Brinkstraat, de Voorthuizerstraat en de Engweg.	• de differentiatie aan woningtypes is erg groot; • tussen de woningen zijn veel binnenterreinen gesitueerd; • ruimtevormen zijn overwegend lineair; • in het gebied liggen woonstraten, plekken, paden en een plein; • de scheiding openbaar-privé is aan de woonstraten (bijv. de Bakkerstraat, Papiermakerstraat en Klaas Bosstraat) minder sterk dan aan de invalswegen van het dorp (bijv. de Kerkstraat); • de oriëntatie van de woningen varieert; • parkeren gebeurt in garages, op het erf, op parkeerterreinen en op de openbare weg; • openbaar groen is nauwelijks aanwezig.
Voorbeeldlocatie	

Bijlage 7: Verkavelingstypen

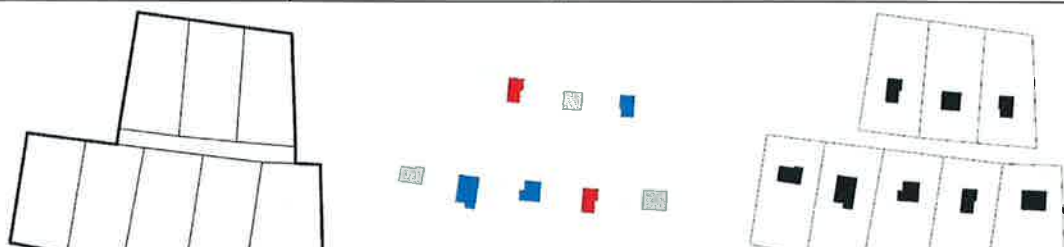
Legenda dakvormen:

	zadeldak
	mansardedak
	schilddak
	dak met wolfseind
	samengesteld dak
	plat dak

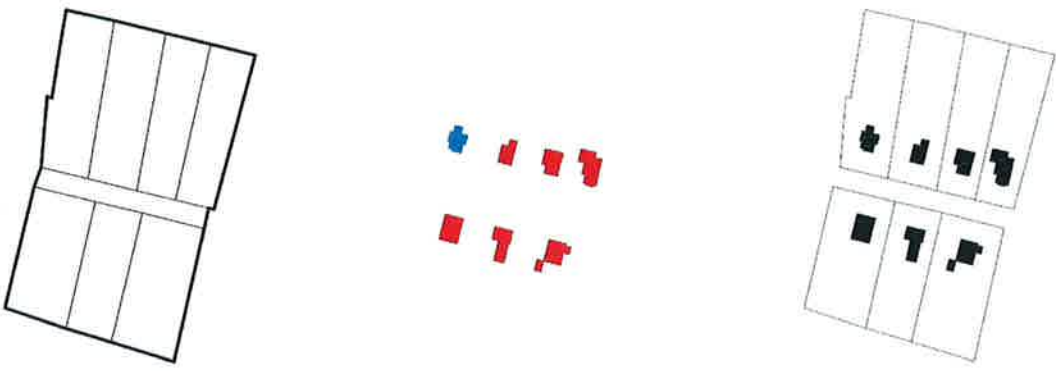
Verkavelingstype 1: Bos-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 30 tot 55 m; • diepte van de percelen varieert van 50 tot 60 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:1 tot 1:2; • diepte van de voortuin varieert van 15 tot 25 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een open verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 5 tot 15 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 7,5 tot 25 m; • woningen hebben samengestelde -, schild- en zadeldaken; • nokrichting varieert; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 4%
Bouwlagen	één of twee, met of zonder kap
Locatie	
	

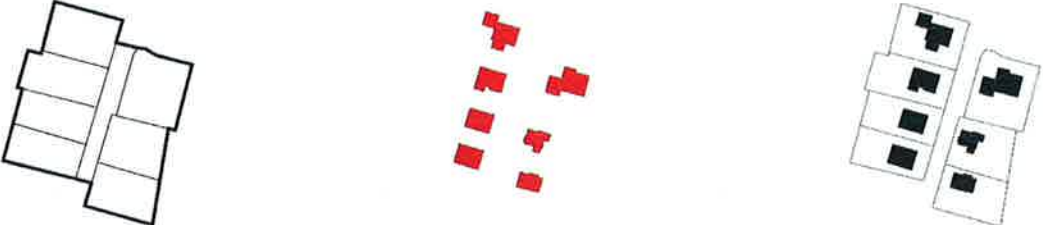
Verkavelingstype 2: Bos-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 25 tot 35 m; • diepte van de percelen varieert van 45 tot 60 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:2; • diepte van de voortuin varieert van 10 tot 20 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een open verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooijlijn; • voorgevelbreedte varieert van 5 tot 15 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 7,5 tot 25 m; • woningen hebben samengestelde -, platte- en zadeldaken; • nokrichting varieert; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 6%
Bouwlagen	één of twee, met of zonder kap
Locatie	
	

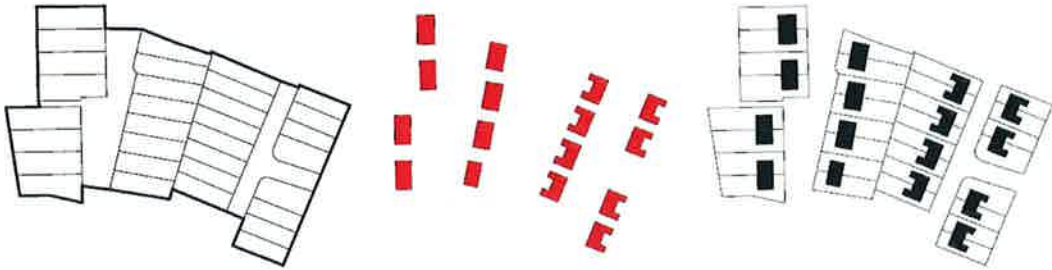
Verkavelingstype 3: Villapark-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 20 tot 30 m; • diepte van de percelen varieert van 60 tot 75 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 4:15; • diepte van de voortuin bedraagt circa 10 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een open verkaveling; • bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 6 tot 9 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 3 tot 14 m; • woningen hebben samengestelde - en zadeldaken; • nokrichting staat haaks op de straat; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 6%
Bouwlagen	één of twee, met kap
Locatie	
	

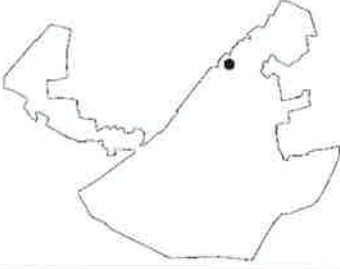
Verkavelingstype 4: Villapark-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 15 tot 30 m; • diepte van de percelen varieert van 25 tot 40 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 6:5; • diepte van de voortuin varieert van 3 tot 6 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een open verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 6 tot 9 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 2 tot 12,5 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting staat haaks op de straat; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 17%
Bouwlagen	één of twee, met kap
Locatie	
	

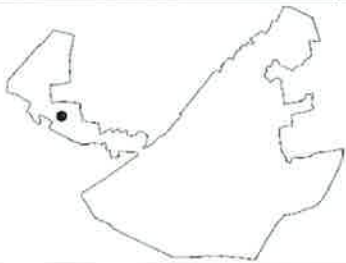
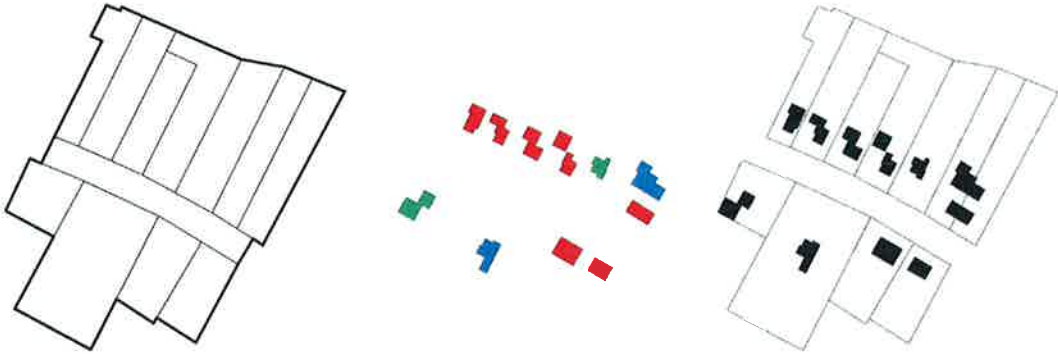
Verkavelingstype 5: Villapark-3

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 10 tot 15 m; • diepte van de percelen varieert van 25 tot 40 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 1:4; • diepte van de voortuin varieert van 5 tot 7,5 m.
Bebouwing	• 2-onder-1-kap-woningen in een halfgesloten verkaveling; • bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 5 tot 7,5 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 2 tot 4,5 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 17%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

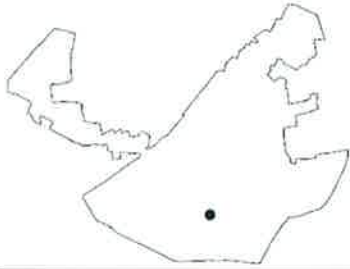
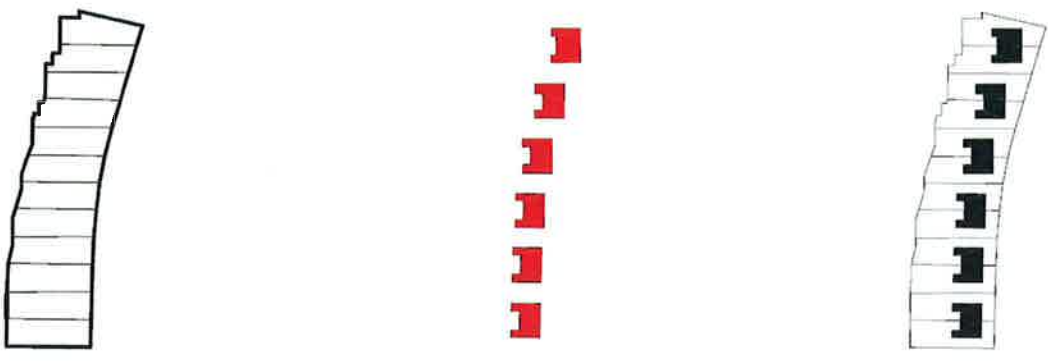
Verkavelingstype 6: Villapark-4

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 5 tot 6 m; • diepte van de percelen varieert van 25 tot 40 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:5 tot 1:6; • diepte van de voortuin bedraagt circa 5 m.
Bebouwing	• geschakelde woningen in een halfgesloten verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte bedraagt circa 5,5 m; • bebouwing grenst aan de zijdelingse erfgrens; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 22%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

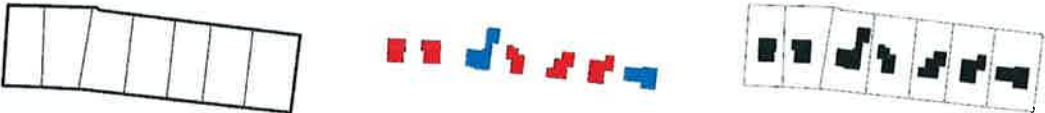
Verkavelingstype 7: Linten-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 15 tot 45 m; • diepte van de percelen varieert van 35 tot 90 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:5; • diepte van de voortuin varieert van 5 tot 25 m.
Bebouwing	• woningtype is vrijstaand; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 5 tot 15 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 1 tot 20 m; • woningen hebben samengestelde -, platte- en zadeldaken; • nokrichting varieert; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 7%
Bouwlagen	één of twee, met of zonder kap
Locatie	
	

Verkavelingstype 8: Linten-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen bedraagt circa 10 m; • diepte van de percelen bedraagt circa 35 m; • breedte – diepte verhouding bedraagt 2:7; • diepte van de voortuin varieert van 5,5 tot 6,5 m.
Bebouwing	• 2-onder-1-kap-woningen in een halfgesloten verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 6,5 tot 7,5 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 4 tot 4,5 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 18%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

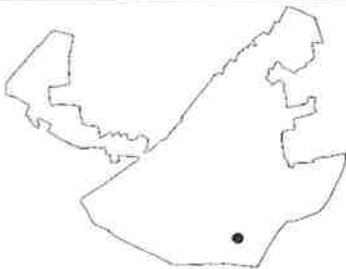
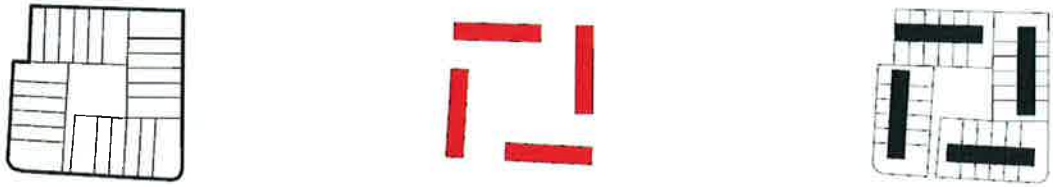
Verkavelingstype 9: Hoven-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 15 tot 25 m; • diepte van de percelen bedraagt circa 40 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:2; • diepte van de voortuin varieert van 10 tot 17,5 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een open verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 6,5 tot 13 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0,5 tot 9 m; • woningen hebben samengestelde - en zadeldaken; • nokrichting varieert; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 14%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	

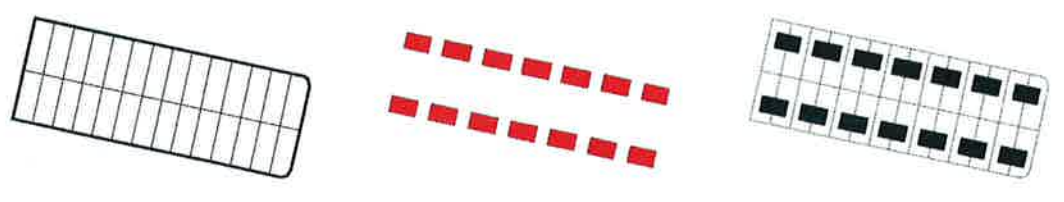
Verkavelingstype 10: Hoven-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen bedraagt circa 10 m; • diepte van de percelen varieert van 40 tot 65m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:4 tot 1:7; • diepte van de voortuin bedraagt circa 5 m.
Bebouwing	• 2-onder-1-kap-woningen in een halfgesloten verkaveling; • bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte bedraagt circa 7 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 3 tot 3,5 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 11%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

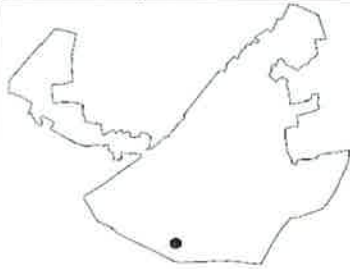
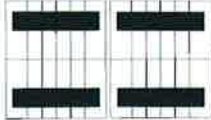
Verkavelingstype 11: Hoven-3

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 6 tot 12 m (hoekwoning); • diepte van de percelen varieert van 20 tot 25 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 1:4; • diepte van de voortuin bedraagt circa 6 m.
Bebouwing	• rijenbouw in een gesloten verkaveling; • bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 6 tot 6,5 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 4 tot 7 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 18%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

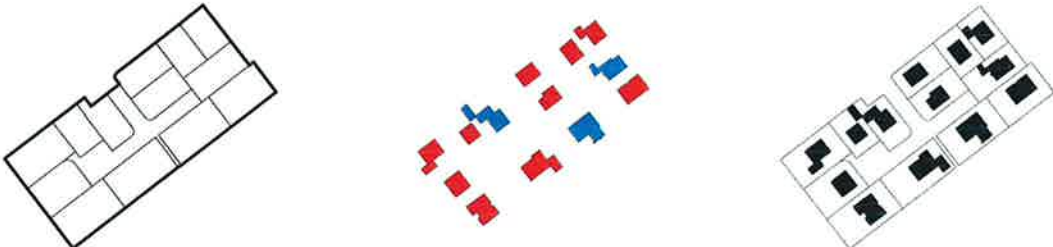
Verkavelingstype 12: Hoven-4

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen bedraagt circa 10 m; • diepte van de percelen bedraagt circa 12 m; • breedte – diepte verhouding bedraagt circa 2:5; • diepte van de voortuin bedraagt circa 6 m.
Bebouwing	• 2-onder-1-kap-woningen in een halfgesloten verkaveling; • bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn; • de voorgevelbreedte varieert van 6 tot 7 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 2,5 tot 4 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 19%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

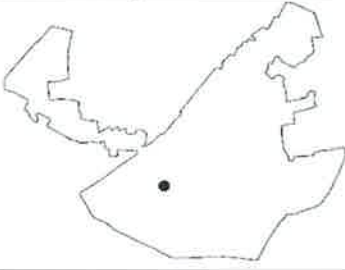
Verkavelingstype 13: Hoven-5

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 5 tot 10 m (hoekwoning); • diepte van de percelen bedraagt circa 25 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 2:5 tot 1:5; • diepte van de voortuin bedraagt circa 5 m.
Bebouwing	• rijenbouw in een gesloten verkaveling; • bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 6 tot 6,5 m; • de afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 3 tot 3,5 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 27%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
  	

Verkavelingstype 14: Woonerven-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 15 tot 20 m; • diepte van de percelen varieert van 20 tot 30 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:2; • diepte van de voortuin varieert van 5 tot 10 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een open verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 6 tot 13 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0 tot 14 m; • woningen hebben samengestelde – en zadeldaken; • nokrichting varieert; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 23%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	

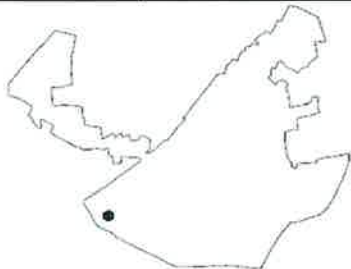
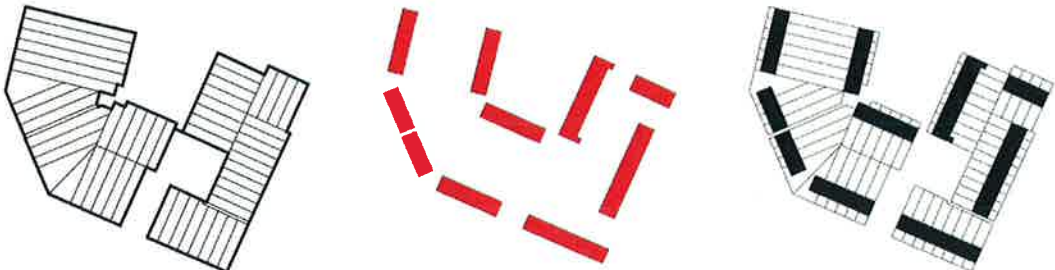
Verkavelingstype 15: Woonerven-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 5 tot 7 m (hoekwoning); • diepte van de percelen bedraagt circa 40 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:6 tot 1:7; • diepte van de voortuin bedraagt circa 5 m.
Bebouwing	• rijenbouw in een gesloten verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte bedraagt circa 5,5 m; • de afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0,6 tot 0,8 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 20%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

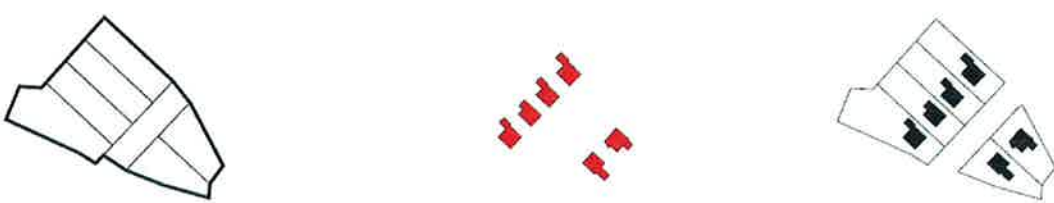
Verkavelingstype 16: Woonerven-3

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen bedraagt circa 10 m; • diepte van de percelen bedraagt circa 30 m; • breedte – diepte verhouding bedraagt 1:3; • diepte van de voortuin bedraagt circa 11 m.
Bebouwing	• geschakelde woningen in een gesloten verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte bedraagt circa 5,5 m; • de afstand tot de zijdelingse erfgrens bedraagt 1,8 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen (er voor).
Bebouwingspercentage	circa 26%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

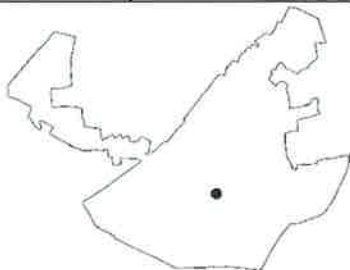
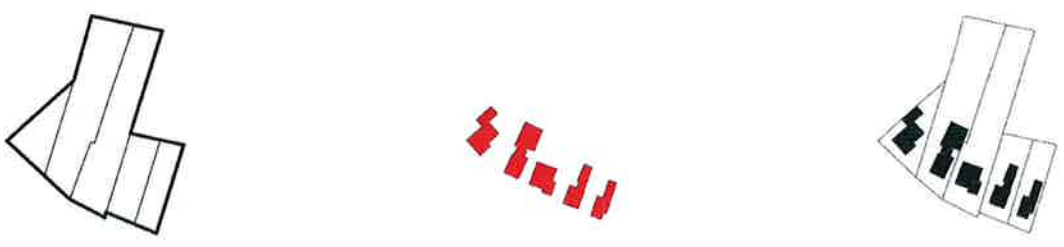
Verkavelingstype 17: Woonerven-4

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 5 tot 15 m (hoekwoning); • diepte van de percelen varieert van 25 tot 45 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:5 tot 1:9; • diepte van de voortuin varieert van 2,5 tot 5 m.
Bebouwing	• rijenbouw in een gesloten verkaveling; • bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte bedraagt circa 5,5 m; • de afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0 tot 3 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 22%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

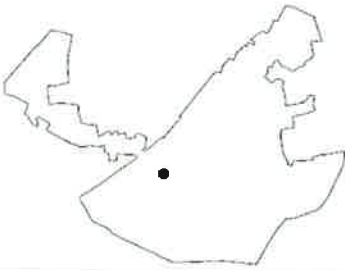
Verkavelingstype 18: Ring-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 13 tot 19 m; • diepte van de percelen varieert van 30 tot 45 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:3; • diepte van de voortuin varieert van 7 tot 9 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een halfgesloten verkaveling; • bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 6,5 tot 5,5 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 1,5 tot 5,5 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting staat haaks op de straat; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 12%
Bouwlagen	één of twee met kap
Locatie	
	

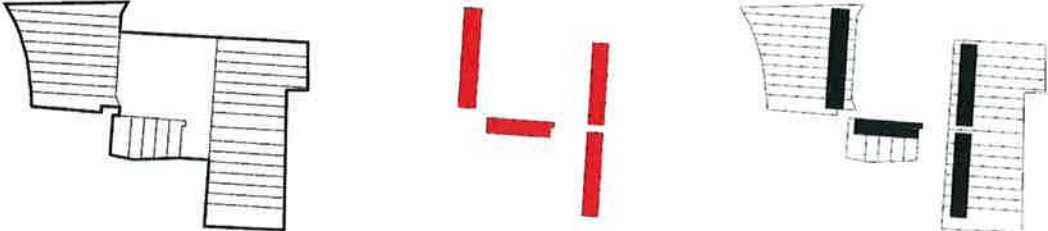
Verkavelingstype 19: Ring-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 13 tot 17 m; • diepte van de percelen varieert van 30 tot 75 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 1:5; • diepte van de voortuin varieert van 4 tot 8 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een halfgesloten verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 4,5 tot 8,5 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0 tot 5,5 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting staat haaks op de straat; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 16%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	

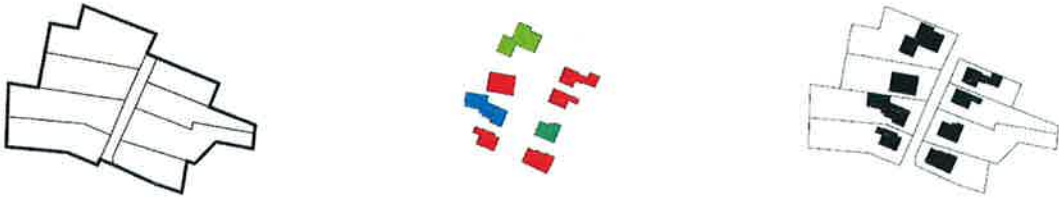
Verkavelingstype 20: Ring-3

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 10 tot 15 m; • diepte van de percelen varieert van 20 tot 30 m; • breedte – diepte verhouding bedraagt 1:2; • diepte van de voortuin varieert van 6 tot 8,5 m.
Bebouwing	• 2-onder-1-kap-woningen in een gesloten verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte bedraagt 6,5 m; • bebouwing grenst aan de zijdelingse erfgrans; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 40%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	

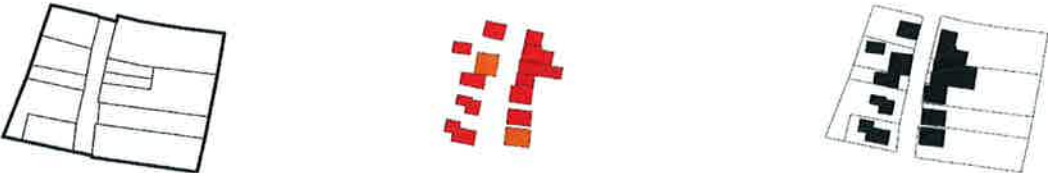
Verkavelingstype 21: Ring-4

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 5 tot 10 m (hoekwoning); • diepte van de percelen varieert van 20 tot 55 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:3 tot 1:11; • diepte van de voortuin bedraagt 4 m.
Bebouwing	• rijenbouw in een gesloten verkaveling; • bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte bedraagt circa 5 m; • de afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 2 tot 6 m; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 19%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

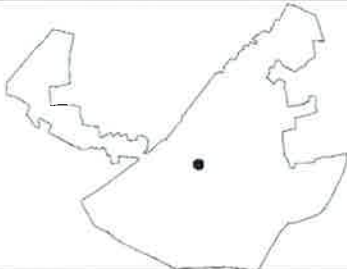
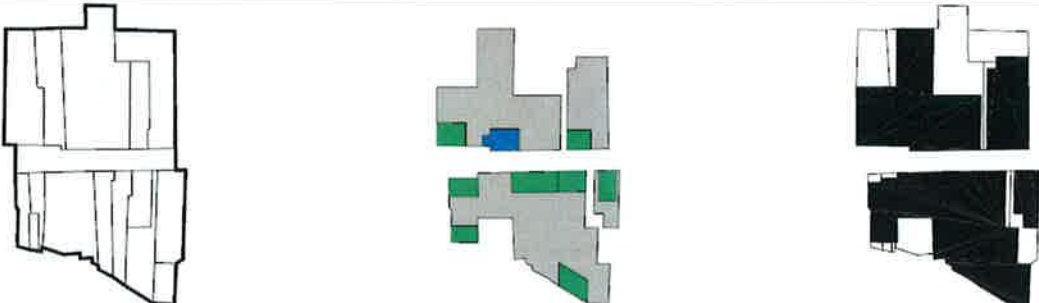
Verkavelingstype 22: Overgangsgebied

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 10 tot 20 m; • diepte van de percelen varieert van 30 tot 60 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:3 tot 1:4; • diepte van de voortuin varieert van 4 tot 7 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een halfgesloten verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 6 tot 9 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 1 tot 5,5 m; • woningen hebben uiteenlopende dakvormen; • nokrichting varieert; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 16%
Bouwlagen	één of twee met kap
Locatie	
	

Verkavelingstype 23: Overgangsgebied centrum

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 5 tot 20 m; • diepte van de percelen varieert van 25 tot 50 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 1:5; • er is incidenteel een tuin aanwezig.
Bebouwing	• vrijstaande en geschakelde woningen in gesloten verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 5 tot 9,5 m; • afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0 tot 6 m; • woningen hebben zadeldaken en mansardedaken; • nokrichting staat haaks op straat; • bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 15%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	

Verkavelingstype 24: Centrum

Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 5 tot 30 m; • diepte van percelen varieert van 15 tot 65 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 4:7 tot 1:7 (Achterstraat); • er is geen voortuin aanwezig.
Bebouwing	• geschakelde woningen in een gesloten verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • voorgevelbreedte varieert van 5 tot 18 m; • afstand tot de zijdelingse perceelsgrens varieert van 1 tot 2 m; • kapvorm varieert van samengesteld, platte en schilddaken; • nokrichting varieert; • bijgebouwen zitten vast aan de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	70%.
Bouwlagen	twee met of zonder kap.
Locatie	
	

Bijlage 8: Woningbouwprogramma

21-maart-2017

Aantallen woningen Inbreidingsnotitie 2015

Locaties:	Rechtstreekse bouwtitel		Wijzigingsbevoegdheid		Nieuw	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Locatie 1: Harderwijkstraat 70 (ten noorden)	1	1				
Locatie 2: Hunnenpad 10 en 13	2	2				
Locatie 3: Elkenlaan 5 (ten noorden)	1	1				
Locatie 4: Grieteweg 12 (ten zuiden)			1	1		
Locatie 5: Driewegenweg 11	1	1				
Locatie 6: Brinkstraat 85-87					6	6
Locatie 7: Bosrand 42a/Postweg 45			1	1		
Locatie 8: ten zuiden van Bosrand 68	2	2			1	1
Locatie 9: Garderenseweg 62, 110 en 122					10	14
Locatie 10: Da Costastraat 10 / Van Damhof					2	2
Locatie 11: Calcarlaweg 35	2	2				
Locatie 12: Wallenbergstraat (ongenummerd)					2	10
Locatie 13: Nijkerkerstraat 10-12c					50	50
Locatie 14: Nijkerkerstraat 19 (hoek Van Geenstraat)					4	4
Locatie 15: Van Geenstraat 36 (hoek Roosendaalseweg)					14	14
Locatie 16: Korenbloemstraat / hoek Klapproosstraat	2	2				
Locatie 17: Bedrijventerrein Ambachtstraat en omgeving *			30	40		
Locatie 18: Voortuizerstraat 90 (hoek Korte Kerkstraat)					2	4
Locatie 19: Kerkstraat / Voortuizerstraat (locatie Da Costa)			16	16		
Locatie 20: Voortuizerstraat 2 (locatie Albert Heijn)					8	20
Locatie 21: Keinarijstraat 10 (locatie brandweerkazerne)					8	8
Locatie 22: Brinkstraat e.o. (locatie bibliotheek en politiebureau)					13	20
Locatie 23: Achterstraat (voormalig garagecomplex Van Rossem)	10	15				
Locatie 24: Dorpsstraat / Achterstraat (voormalig postkantoor)	19	19				
Locatie 25: Achterstraat 1			2	8		
Locatie 26: Postweg 23-25 / Lankstraat					2	2
Locatie 32: (restitutiebestemmingsplan "Putten Centrum")	20	30				
Totaal:	60	75	50	66	122	155
Totaal minimum:					232 woningen	
Totaal maximum:					296 woningen	

* De fysieke capaciteit is 120 woningen

