

Krachtighuizerkern 2 en 4



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Krachtighuizerkern 2 en 4

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en situatie	4
1.3 Geldende bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Algemeen	7
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	8
4.1 Algemeen	8
4.2 Water	8
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	8
4.4 Conclusie	8
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	9
5.1 Economische uitvoerbaarheid	9
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving	10
6.1 Algemene juridische opzet	10
Regels	11
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	12
Artikel 1 Begrippen	12
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Wonen	15
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 5 Antidubbeltelregel	20
Artikel 6 Algemene bouwregels	21
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 9 Overgangsrecht	24
Artikel 10 Slotregel	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Krachtighuizen is voor de percelen Krachtighuizerkern 2 en 4 te Krachtighuizen één woonbestemming mogelijk gemaakt. In het verleden heeft hier reeds woningsplitsing plaatsgevonden. Tevens is er een tijdelijk woongebouw aanwezig ten westen van de woningen, deze zal herbouwd worden als een permanente aanbouw die deel uitmaakt van het hoofdgebouw. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de huidige twee woonpercelen inclusief aanbouw dat onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.2 Ligging en situatie

Het plangebied is gelegen binnen de kern Krachtighuizen, aan de Krachtighuizerkern 2 en 4.



Globale ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 dat op 4 juli 2013 door de raad is vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is aan het gebied de bestemming 'Wonen' gegeven met één bouwvlak. Per bouwvlak is vervolgens één hoofdgebouw toegestaan.

Het huidige gebruik van twee hoofdgebouwen is in strijd met het bestemmingsplan. Tevens past de nieuwe aanbouw niet binnen het bouwvlak. Het huidige gebruik ten behoeve van twee woonbestemmingen is derhalve alleen toegestaan na herziening van het geldende bestemmingsplan.

De betreffende gronden hebben naast de woonbestemming ook de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Deze bestemming heeft tot doel om de archeologische waarden binnen het gebied te beschermen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 een conclusie gegeven aangaande de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de juridische aspecten van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is in het plangebied een twee-onder-een-kapwoning aanwezig, met ieder een eigen oprit op de Krachtighuizerkern en ieder een eigen tuin. Bij de Krachtighuizerkern 2 is haaks op het woonhuis een tijdelijke woonunit geplaatst. De twee percelen zijn reeds kadastraal gesplitst en ook als twee afzonderlijke woningen in gebruik.



2.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie zal niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie. De percelen zijn reeds kadastraal gesplitst en reeds als twee aparte woonbestemmingen in gebruik.

De tijdelijke woonunit zal worden vervangen door een nieuwe aanbouw van 5 bij 11 m. Deze aanbouw zal op ongeveer dezelfde locatie worden gerealiseerd en onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw. De twee woningen tezamen inclusief de nieuwe aanbouw hebben een maximale inhoud van 880 m³.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft een dusdanig kleinschalig en specifiek karakter dat uitsluitend het gemeentelijk beleid relevant wordt geacht. Het nationaal en provinciaal beleid zijn van een ander schaalniveau waardoor dit niet direct van toepassing en te vertalen is in dit bestemming. Het is daarnaast zo dat de uitgangspunten uit beleidstukken van het rijk en provincie doorvertaald worden in gemeentelijke beleidstukken.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. Omdat voorliggend plan kleinschalig van omvang is (een bijgebouw van 55 m²) en uitsluitend betrekking heeft op een bestemmingssplitsing ten behoeve van het huidige gebruik, zijn er voor de verschillende uitvoeringsaspecten dan ook geen specifieke onderzoeken uitgevoerd.

Naast dat het voorgenomen plan niet wordt belemmerd door de milieuaspecten wordt het plan ook niet belemmerd vanwege de wetgeving rondom externe veiligheid en de bepalingen op basis van de Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet. Bij de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht op basis van de Flora- en Faunawet.

4.2 Water

Algemeen

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

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In verband met deze verplichting heeft de gemeente Putten een archeologische beleid- en verwachtingenkaart opgesteld. Het plangebied ligt op basis van deze archeologische beleid- en verwachtingenkaart in een zone met een hoge archeologische verwachting. In zones met een hoge archeologische verwachting geldt voor bouwplannen met een oppervlakte groter dan 100 m² een onderzoeksplicht. Hiervan is in voorliggend plan geen sprake.

4.4 Conclusie

Uit de beoordeling van de verschillende uitvoeringsaspecten blijkt dat de ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen woningsplitsing met bijbehorende aanbouw van 55 m².

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor onderhavig plan en behandeling van het verzoek zal de gemeente leges in rekening brengen. Privaatrechtelijk zal tevens een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve verzekerd, een nadere onderbouwing van de financiële haalbaarheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het bestemmingsplan heeft naar verwachting geen betrekking op belangen van de gebruikelijke vooroverleg instanties. Gelet op de inhoud van het bestemmingsplan is het plan niet apart voorgelegd aan de verschillende overleginstanties.

Ontwerp terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 10 juli 2014 tot 22 augustus 2014 in het gemeentehuis voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het ontwerp eveneens te bekijken via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening 'Ruimtelijkeplannen.nl'. Binnen voornoemde periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid waardoor er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Evenmin is er aanleiding geweest het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve te wijzigen. Het ontwerpbestemmingsplan is derhalve ongewijzigd vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemene juridische opzet

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels.

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien.

Regels

Voorliggend bestemmingsplan is uitsluitend gericht op een woningsplitsing van een bestaande twee-onder-een-kapwoning en verruiming van het bouwvlak. De regels regelen de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de gronden die deel uitmaken van het bestemmingsplan. Tevens voldoen de regels aan de landelijke standaarden en de wettelijke vereisten. De regels zijn als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2);
2. Hoofdstuk 2 bevat de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de bestemmingen.
3. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan en van toepassing zijn op alle bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2;
4. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

Verbeelding

Het ander juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan betreft de verbeelding. De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op de woonbestemming die gesplitst wordt. Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Aan de gronden die deel uitmaken van dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' gegeven. Gronden met deze bestemming zijn primair bedoeld voor wonen. Op de verbeelding is aangegeven dat de woningen uitsluitend twee-aan-een gebouwd dienen te worden. Het hoofdgebouw mag een maximale bouwhoogte van 8 m hebben en dient met een kap gerealiseerd te worden. Voor de aanbouw, die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, is middels de aanduiding 'plat dak' geregeld dat hier een kap niet verplicht is en dat de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt. In de regels is tevens vastgelegd dat de inhoudsmaat van de twee woningen inclusief aanbouw tezamen niet meer dan 880 m³ mag bedragen.

Tevens is op basis van de gemeentelijke archeologische beleid- en verwachtingenkaart de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' aan de gronden gegeven. Deze bestemming dient ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 2 en 4 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BPKrachtigkern2en4-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bestaande afstand, aantal, bouwwerk, object:

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

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijbehorend bouwwerk:

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

1.10 bouwen:

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

1.11 bouwperceel:

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

1.12 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.13 bouwvlak:

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

1.14 bouwwerk:

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

1.15 gebouw:

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

1.16 hoofdgebouw:

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

1.17 inwoning:

het wonen in een woning door één of meer personen die geen deel uitmaken van het huishouden van de hoofdbewoner(s) van die woning;

1.18 seksinrichting:

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

1.19 voorgevel:

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

1.20 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.21 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 peil:

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

2.6 de diepte van een onderbouw:

vanaf afgewerkte begane grondvloeren tot afgewerkte keldervloer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
 2. per bestemmingsvlak één woning, tenzij ter plaatse de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen in welk geval twee aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. woningen die zijn aangeduid als 'twee-aaneen' mogen niet vrijstaand worden gebouwd;
 4. hoofdgebouwen dienen met kap te worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', waarvoor geldt dat hoofdgebouwen tevens van een plat dak mogen worden voorzien;
 5. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 6. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
 7. de inhoud van de woningen tezamen mag niet meer dan 880 m³ bedragen.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt respectievelijk ten hoogste 3 m en ten hoogste 10 m².

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 voor:

- a. een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 80 m²;
- b. een vergroting van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse

- muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte;
- c. een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 150 m² ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik onder de voorwaarde dat er sprake is van de bij de woning behorende en op de woning aansluitende agrarische gronden met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de doeleinden genoemd in lid 3.1 geldt dat:

- a. ten behoeve van het doel 'aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven' per afzonderlijk bouwperceel niet meer dan 60 m² aan gebouwen mag worden benut, dan wel de bestaande benutte oppervlakte indien die meer bedraagt.
- b. uitsluitend bij een woning een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclameuitingen zijn niet toegestaan;
 3. opslag is toegestaan, mits in pandig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal 8 vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 7. er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeeraantrekkende werking;
 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
 9. er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de tijdstippen en het aantal laad- en losactiviteiten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder a voor het toestaan van het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden bedrijven, als de primaire woonfunctie in stand blijft, tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Vergunningplicht

- a. Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bebouwing op te richten of op te laten richten met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
- c. bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- d. indien uit het onder c genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e. indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, nadere eisen stellen die er op zijn gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden. Dit kunnen eisen zijn met betrekking tot:
 1. de afmetingen van bouwwerken;
 2. de situering van bouwwerken;
 3. de inrichting en het gebruik van gronden;
- f. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het bepaalde onder d en e is van overeenkomstige toepassing.

4.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in lid 4.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; of
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

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

4.3.1 Vergunningplicht

- a. Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 2. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen;
 3. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 6. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 7. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 8. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de sleuven breder zijn dan 60 cm;
- b. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
- c. bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- d. indien uit het onder c genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of

2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het bepaalde onder d is van overeenkomstige toepassing.

4.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- f. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouw regels

6.1 Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen

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

6.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen onder gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie is niet toegestaan.

6.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijhorende bouwwerken ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen, voor permanente bewoning;
- d. het gebruik van centrale voorzieningen, anders dan ten behoeve van de verblijfsrecreatieve bedrijfsuitoefening.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

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

In de afweging worden in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen betrokken, alsmede het natuurbeschermingsrecht waaronder in ieder geval wordt gerekend de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

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

9.2 *Overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Krachtighuizerkern 2 en 4.

Plannaam	Krachtighuizerkern 2 en 4
Plan-idn	NL.IMRO.0273.BPKrachtigkern2en4-VA01
Planstatus	vastgesteld
Datum:	6 november 2014
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Projectnummer	193.00.13.02.00

