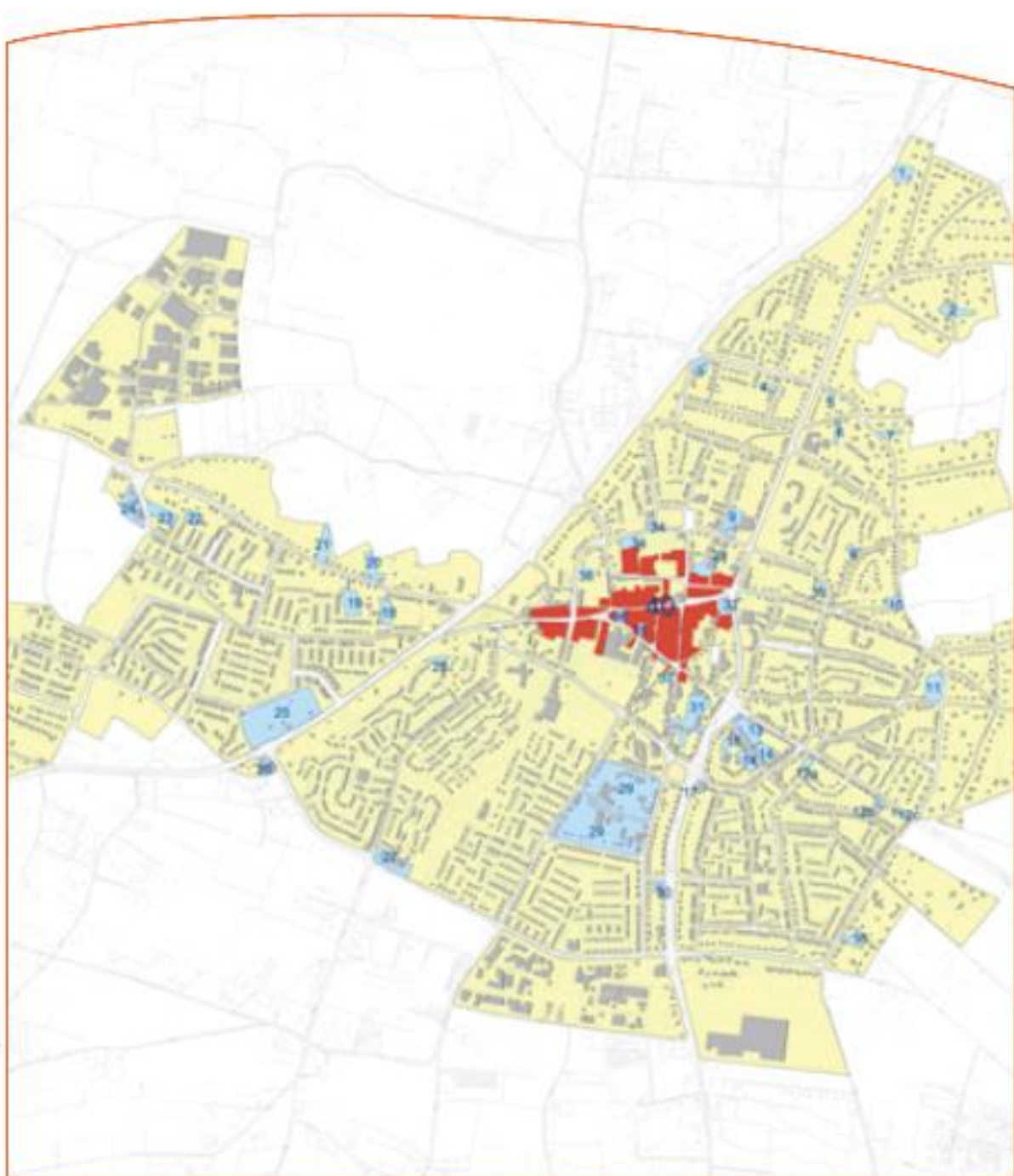




gemeente
putten

Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015

Maart 2015



Verseonnummer
396901

Afdeling Bouwen,
Ruimtelijke ordening
en Milieu

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en doelstelling	4
1.2.	Achtergrond	4
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Stedenbouwkundige opbouw kom Putten	6
2.1.	Drie zones	6
2.2.	Woonmilieus	7
2.3.	Verkavelingstypen	8
2.4.	Gewenste ruimtelijke aanpak	9
3.	Inbreidingslocaties	11
3.1.	Analyse woningbouwlocaties	11
3.2.	Woningbouwprogramma	60
3.3.	Spelregels voor bestaande locaties	61
3.4.	Spelregels nieuwe ontwikkelingen	62
	Bijlage 1: Drie zones van de bebouwde kom	63
	Bijlage 2: De woonmilieus	65
	Bijlage 3: De verkavelingstypen	67
	Bijlage 4: De bebouwingsmogelijkheden	69
	Bijlage 5: Inbreidingslocaties	71
	Bijlage 6: Woonmilieus	73
	Bijlage 7: Verkavelingstypen	85
	Bijlage 8: Woningbouwprogramma	111

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 bevroren.

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

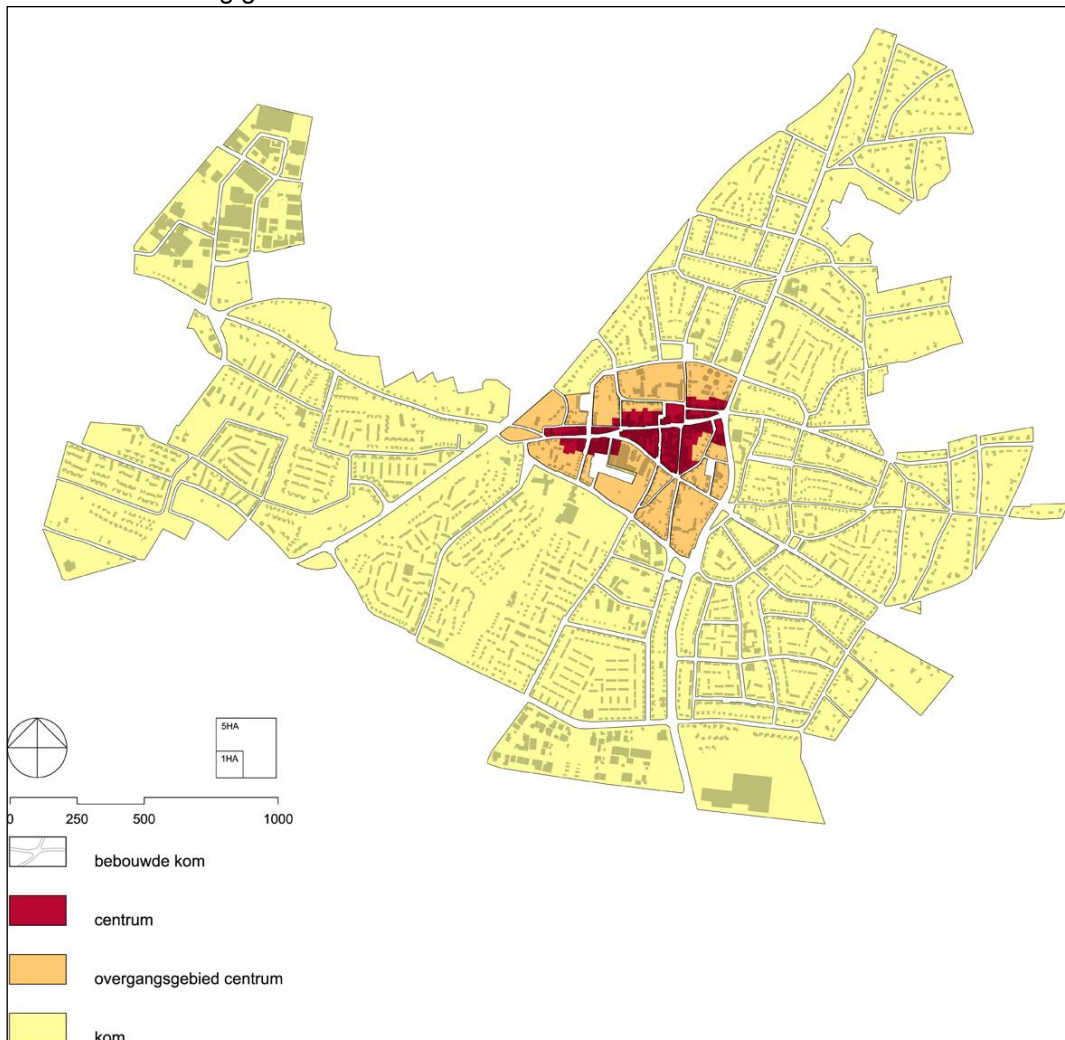
In dit hoofdstuk wordt een beknopte analyse gegeven van de bebouwde kom van Putten. Daarbij wordt aangesloten op de uitgebreide analyse uit het rapport 'Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom van Putten' (**SRBK**).

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:

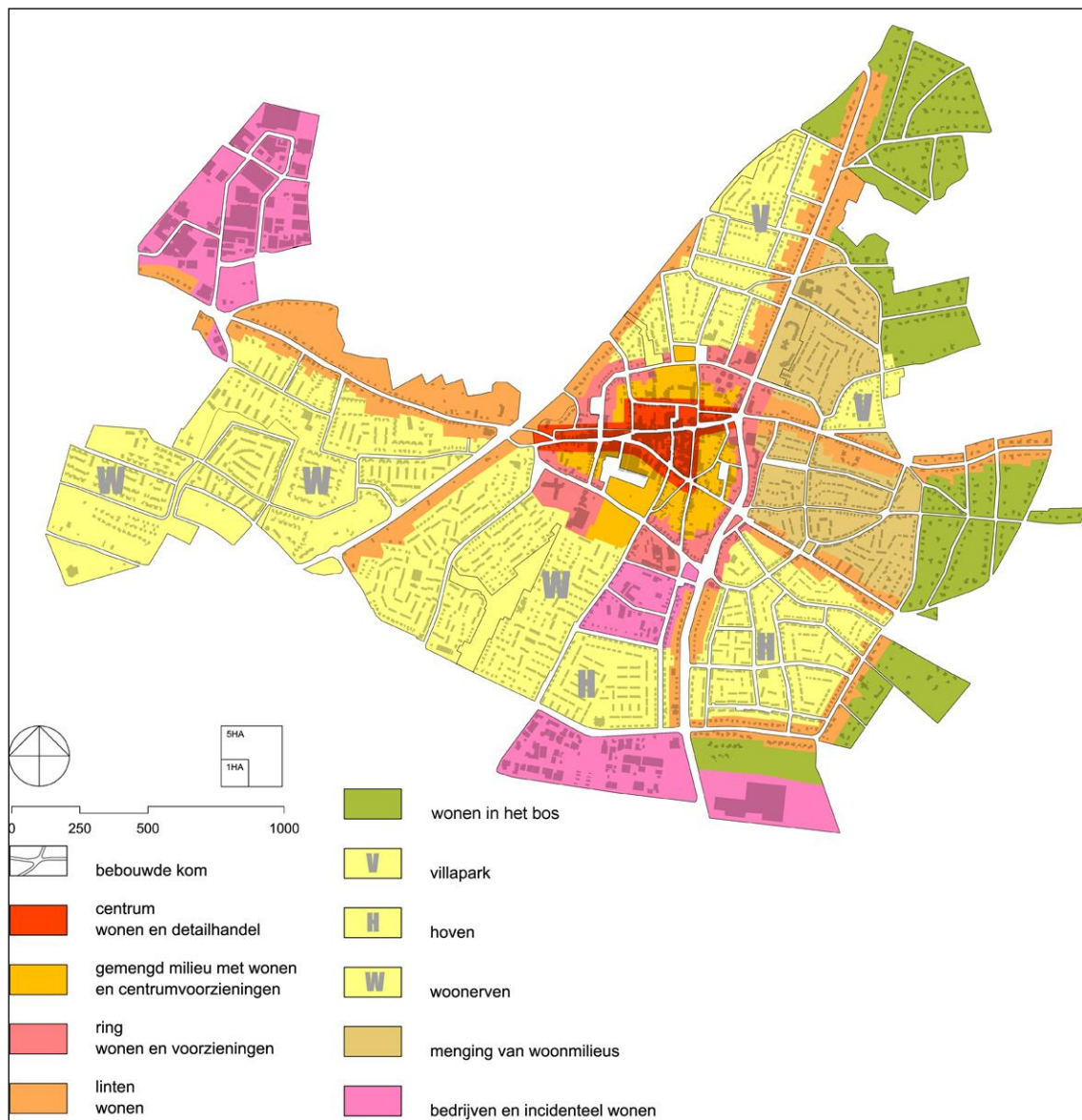
- centrum (de intensiveringszone);
- overgangsgebied van het centrum naar de rest van de bebouwde kom (de randzone van het centrum);
- kom: het overig gebied van de bebouwde kom.



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:

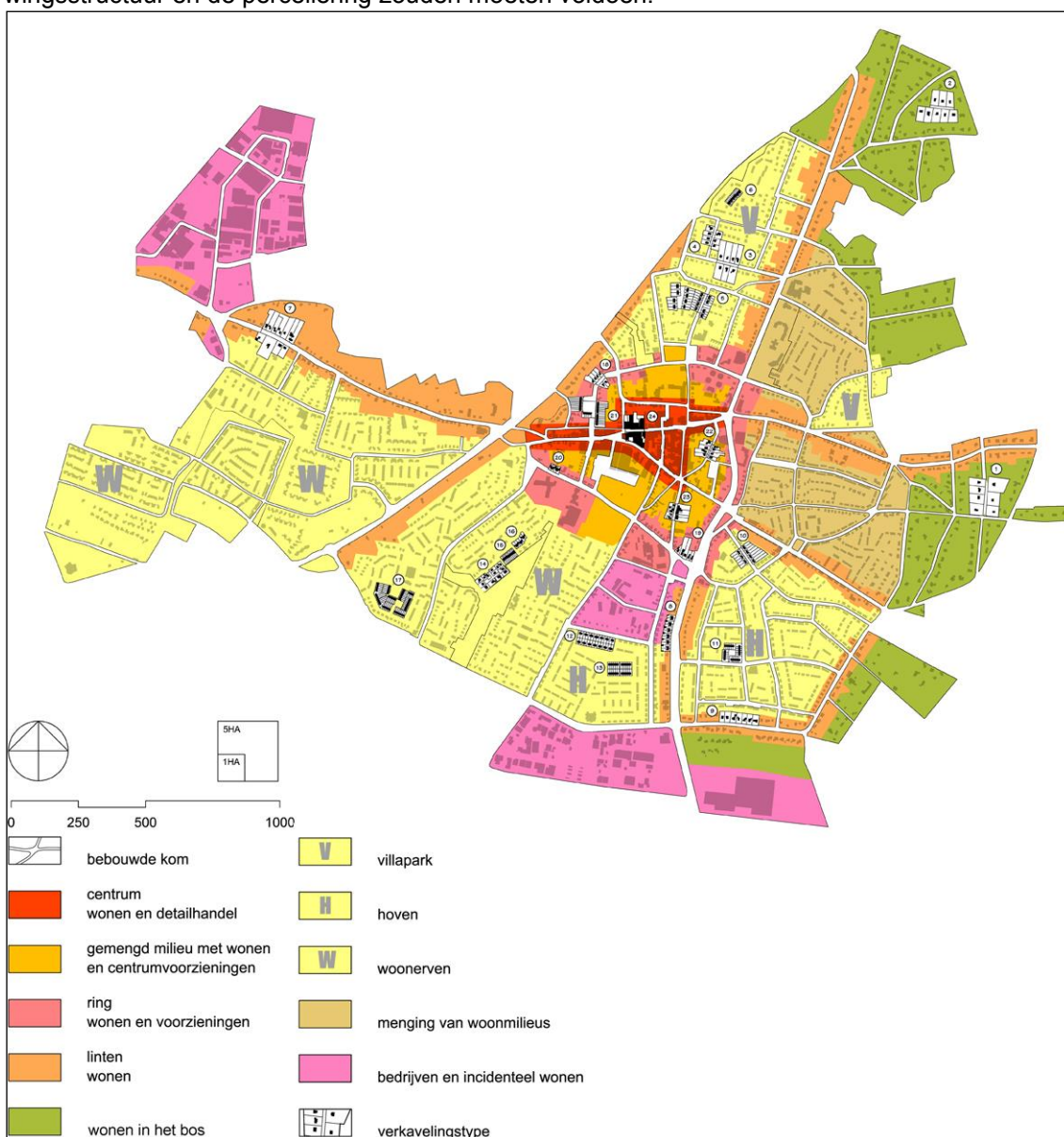
	Centrum	Overgangsgebied	Kom
Centrum	X		
Gemengd		X	
Ring		X	X
Linten		X	X
Wonen in het bos			X
Villapark			X
Hoven			X
Woonerven			X
Menging van woonmilieus		X	X
Bedrijven + incidenteel wonen			X

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.



Afbeelding – de verschillende verkavelingstypen in de bebouwde kom

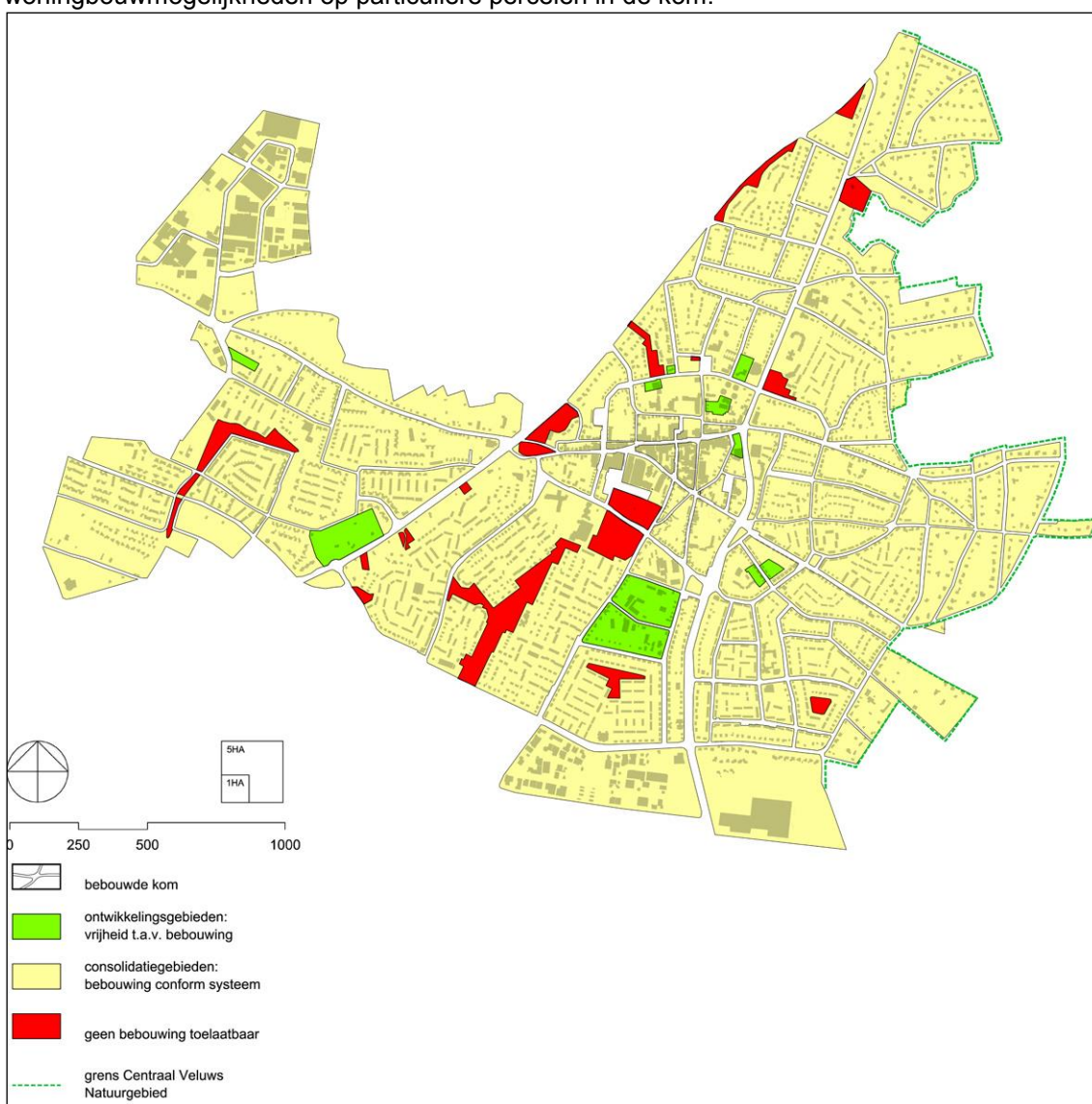
De verkavelingstructuur van de bebouwde kom van Putten is een samenhangend stelsel van percelen, die naar vorm en grootte variëren. Uit de analyse van deelgebieden in het dorp blijkt, dat de percellering niet willekeurig is. De grootte van de kavels varieert weliswaar. De verhouding tussen de breedte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

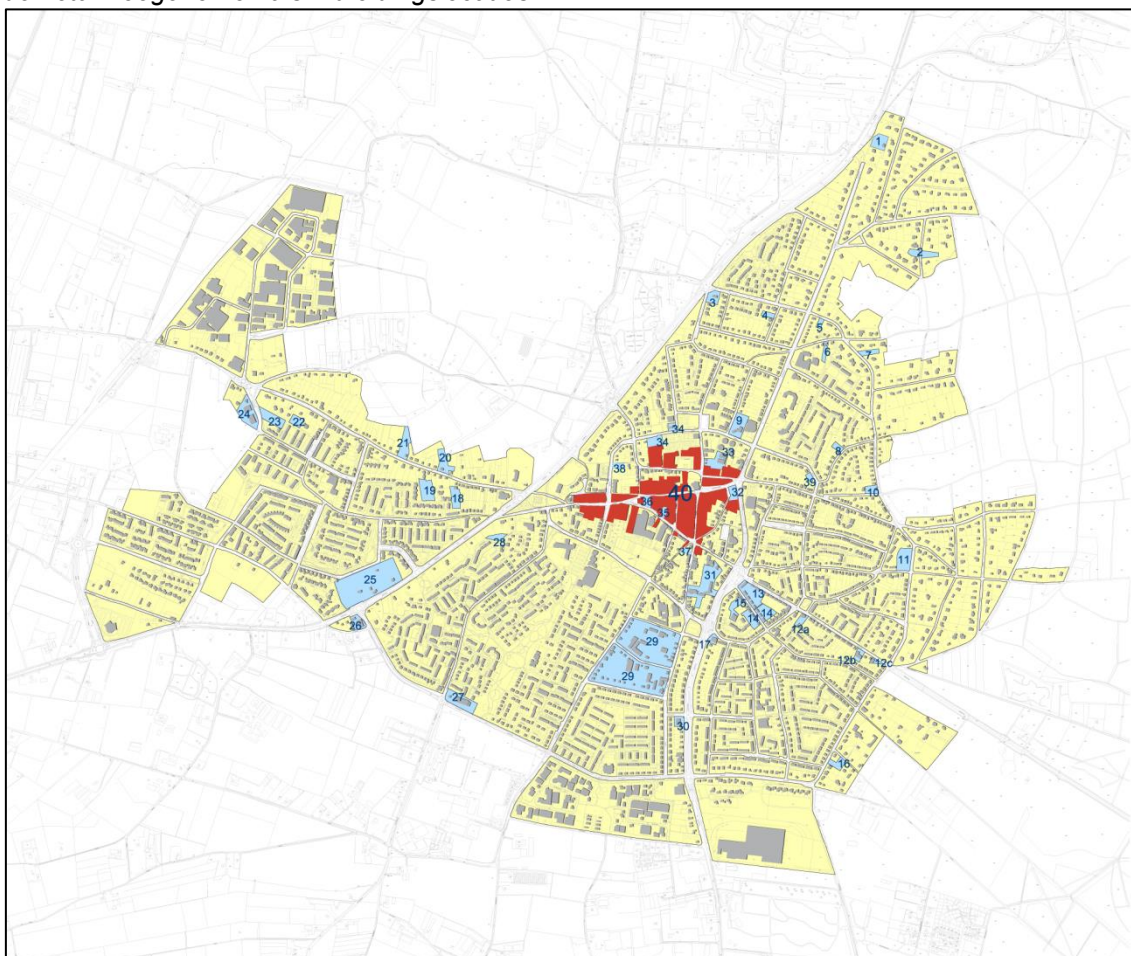
De aanwezigheid van voldoende open plekken en terreinen is van belang voor de sfeer en de karakteristiek van het dorp. De gemeente is terughoudend met het scheppen van extra woningbouw mogelijkheden op particuliere percelen in de kom.

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 omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd 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.

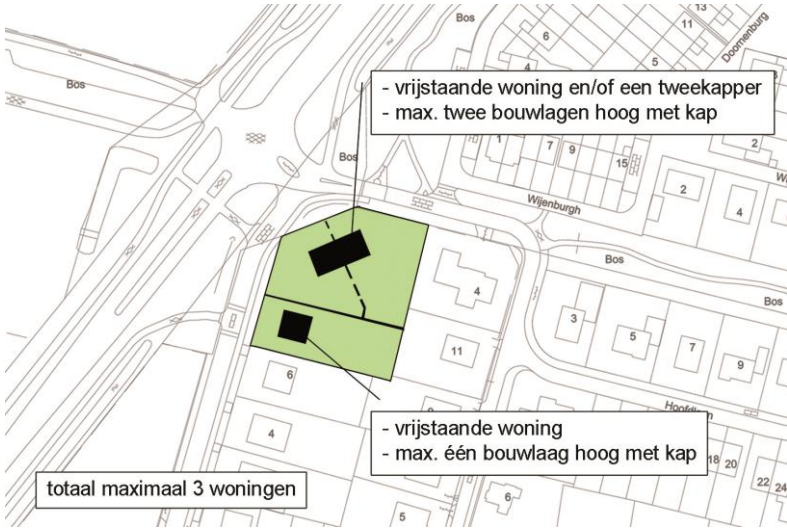
Voor wat betreft Bijsteren wordt in het geval van de inbreidingslocaties opgemerkt dat de vrije/onbebouwde locaties nog als uitbreidingen worden gezien. Deze zijn niet in de voorliggende nota meegenomen als inbreidingslocaties.

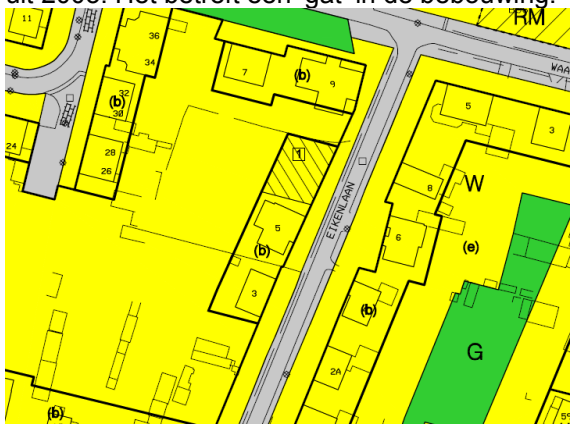


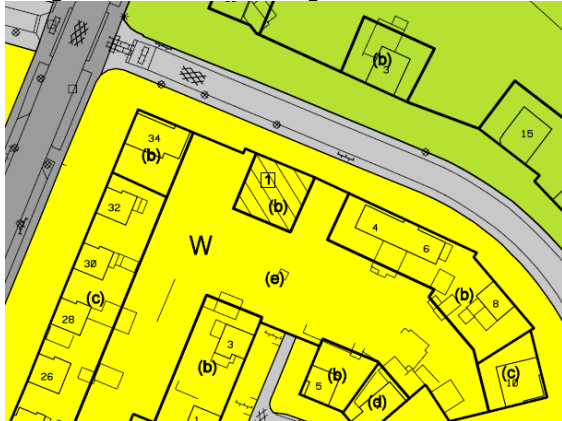
Afbeelding – Overzichtskartaal inbreidingslocaties in de bebouwde kom

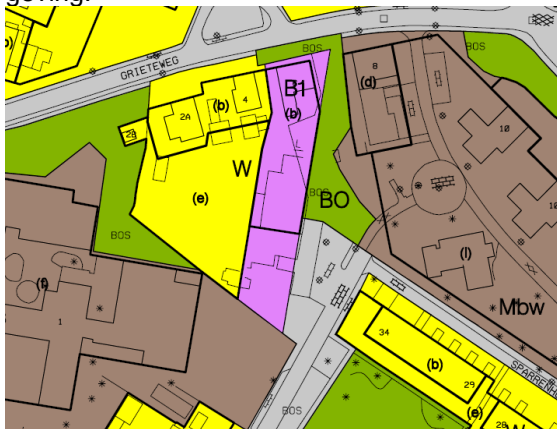
Adres:	Harderwijkerstraat 70 (ten noorden)
Locatie 1:	
Woonmilieu:	Linten
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Wonen in het Bos (directe bouwtitel)
Woningtoevoeging:	1 grondgebonden woning
Beschrijving:	Op dit deel van de Harderwijkerstraat zijn 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.

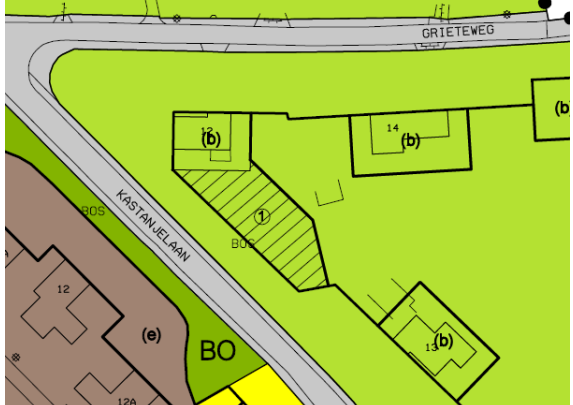
Adres:	Hunnenpad 10 en Hunnenpad 13
Locatie 2:	
Woonmilieu:	Bos
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Wonen in het Bos (directe bouwtitel)
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	In het noordelijk gelegen bosmilieu is aan weerszijde 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.

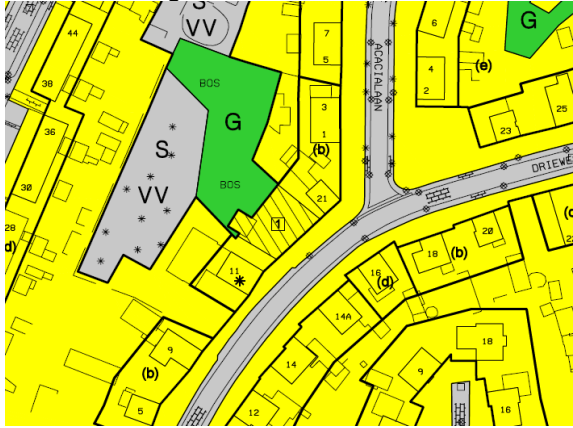
Adres:	Hoofdlaan 2
Locatie 3:	
Woonmilieu:	Villapark
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: Wonen (maximaal 1 woning)
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen (sloop van bestaande woning)
Beschrijving:	Betreft het hoekperceel Hoofdlaan / Beukenlaan. De bestaande woning is verouderd en aan verbouwing toe. Op het perceel is in principe ruimte voor een forse tweekapper en een vrijstaande woning. De tweekapper wordt zo gesitueerd dat de entree-functie van het hoekperceel wordt benadrukt.  In verband met de zichtlocatie is voor de tweekapper een hogere bouwhoogte mogelijk (twee lagen met kap), mits deze als één gebouw wordt vormgegeven. De vrijstaande woning wordt net als de omliggende woningen uitgevoerd met als basisvorm 1 laag met kap. Rekening houden met de geluidscontour van de Oude Rijksweg. In het geldende bestemmingsplan is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wonen zal door middel van een separate ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

Adres:	Eikenlaan 5 (ten noorden)
Locatie 4:	
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:	Kastanjelaan 2
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 aangewezen als inbreidingslocatie.  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.

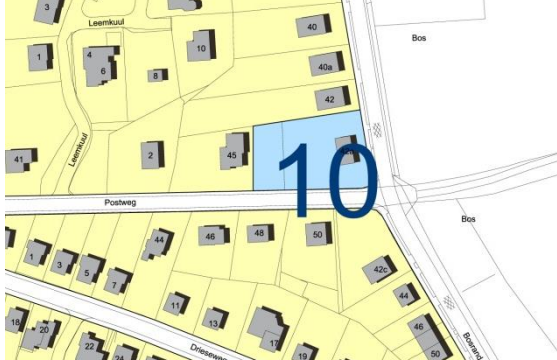
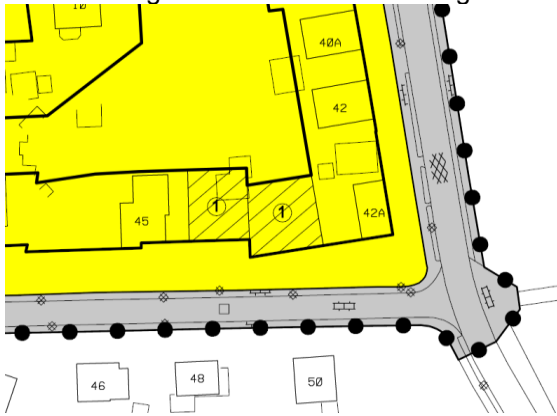
Adres:	Grieteweg 6
Locatie 6:	
Woonmilieu:	Gemengd 2
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: 'Bedrijfsdoeleinden'
Woningtoevoeging:	0 – 1 grondgebonden woning
Beschrijving:	Betreft een bedrijf, met (vermoedelijk een bedrijfswoning). In het geval van bedrijfsbeëindiging is functieverandering naar wonen een reële optie. Daarbij zal naast de ruimtelijke aspecten rekening moeten worden gehouden met andere randvoorwaarden. De directe omgeving betreft hoofdzakelijk wonen. De uitstraling van een nieuwe woonfunctie zal een positief effect hebben op de woonomgeving.  In het geldende bestemmingsplan is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wonen zal door middel van een separate ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

Adres:	Grieteweg 12 (ten zuiden)
Locatie 7:	
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 8:	
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 9:	
Woonmilieu:	Ring
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • Maatschappelijk (kerk) • Bos • Woondoeleinden (waardevolle bebouwing)
Woningtoevoeging:	6 – 12 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 grond-gebonden woningen met de uitstraling van een soort van begijnenhofje of een appartementencomplex met dezelfde uitstraling als de kerk. Een andere optie is juist 'contra' bouwen, zoals bij het complex van de Woningstichting Putten is gebeurd; het toevoegen van nieuwe elementen bij oude bebouwing.

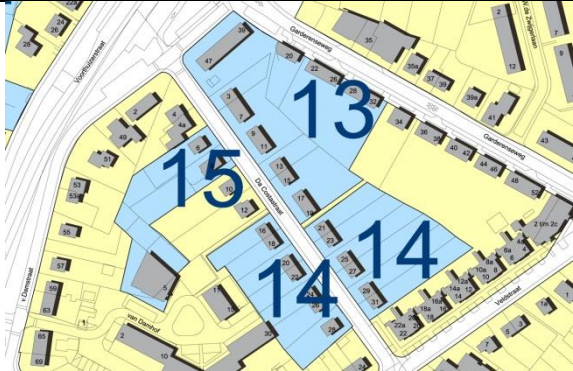
Adres:	Brinkstraat 85 - 87
	Er is inmiddels een bouwplan ingediend voor twaalf rug-aan-rugwoningen. De locatie wordt aangemerkt als herstructureringslocatie. In het geldende bestemmingsplan Kom Noord is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wonen zal door middel van een separate ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

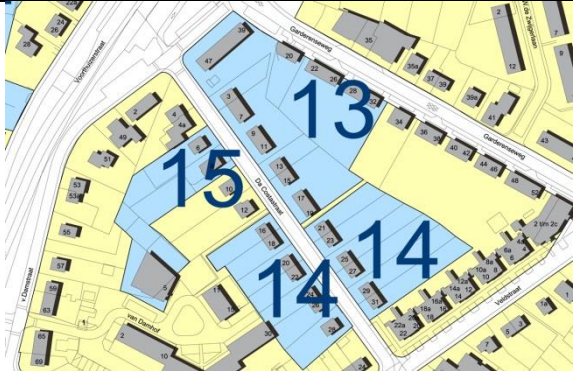
Adres:	Bosrand 42a / Postweg 45
Locatie 10:	
Woonmilieu:	Villapark
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Noord
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Woondoeleinden (indirecte bouwtitel)
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Binnen de lintbebouwing aan de noordzijde van 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.  In het geldende bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen, elk voor één vrijstaande woning. In de wijzigingsregels is bepaald dat de maatvoering van de woningen 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 11:	
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 een ruime 2 / 1 kap woning. De maatvoering daarvan is afgestemd op de aangrenzende woonbebouwing, met andere woorden een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m en 8 m. 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.

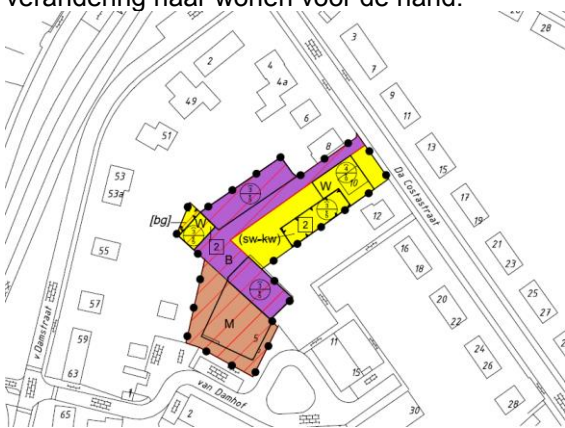
Adres:	Garderenseweg 60, 62, 110 en 122
Locatie 12:	
Woonmilieu:	Linten –Wonen
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuidoost
Status:	Bestaande situaties vastgelegd • Detailhandel • Horeca • Bedrijf
Woningtoevoeging:	10 – 14 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Betreft drie potentiële inbreidingslocaties 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 woonbebouwing. Bij wijziging van de niet-woonfunctie in een woonfunctie dient, naast

Adres:	Garderenseweg 60, 62, 110 en 122
	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.

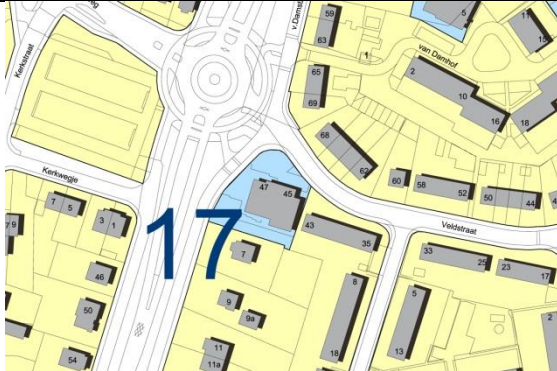
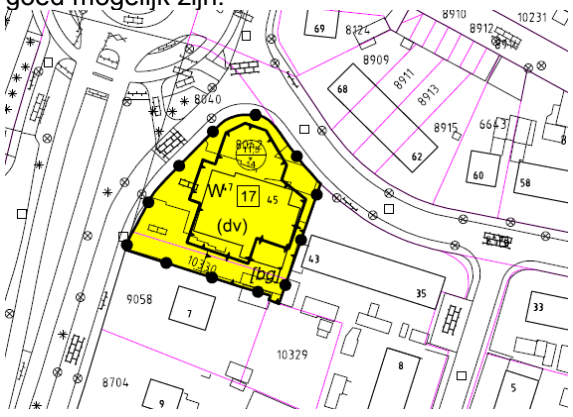
Adres:	Van Damstraat 20-34 / Da Costastraat 3 - 21
Locatie 13:	
Woonmilieu:	Linten (i.c. Garderenseweg) Hoven (i.c. Da Costaweg)
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Zuidoost; Ontwerp-bestemmingsplan Hoek van Damstraat
Status:	Directe woonbestemmingen
Woningtoevoeging:	10 woningen/appartementen (sloop van 26 woningen)
Beschrijving:	Op de hoek van de Van Damstraat, Da Costastraat en de Garderenseweg te Putten is de Woningstichting Putten voornemens om 36 nieuwe woningen te realiseren in verschillende woningtypologieën (appartementen, grondgebonden nultreden-woningen). De bestaande verouderde 26 woningen worden gesloopt.  Omdat de nieuwbouwplannen niet binnen de regeling van het bestemmingsplan Kom Zuidoost past is het nieuwe bestemmingsplan Hoek van Damstraat opgesteld. Voor het plangebied is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is een beschrijving opgenomen van de nagestreefde beeldkwaliteit voor het gebied. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De uitvoering staat gepland voor 2015 / 2016.

Adres:	Da Costatraat / Veldstraat
Locatie 14:	
Woonmilieu:	Hoven
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Zuidoost
Status:	Bestemming 'Wonen' Aanduiding 'aantal toe te voegen woningen' (als recht)
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	In het IBBK was destijds het herstructureringsproject 7 Da Costatraat/Veldstraat opgenomen. Aan de zijde van de Veldstraat is de herontwikkeling inmiddels afgerond. De verouderde twee-onder-één-kapwoningen zijn vervangen door nieuwe appartementencomplexen. Voor wat betreft de woningen aan de Da Costastraat zal een deel van de woningen (nr 3 t/m 19) worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouwplannen Hoek van Damstraat (inbreidingslocatie 14) Dit betekent dat de herstructureringslocatie aan heroverweging toe is. Nagegaan dient te worden of er nog behoefte is aan een groene hof aan onevenzijde van de Da Costastraat. Daartoe zouden 6 bestaande woningen (nrs 21 – 31) dienen te worden gesloopt en vervangen door 7 aaneengesloten woningen. Door het verspringen van de woningen worden de oorspronkelijk forse tuinen ingekort.  Aan de evenzijde van de Da Costastraat wordt in de IBBK een nieuwe verbindingsweg met de Van Damhof voorgesteld. Hiertoe worden 7

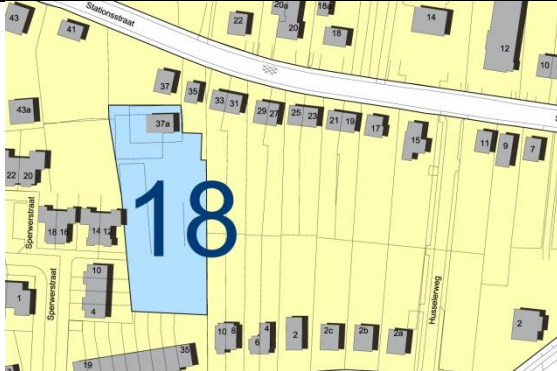
Adres:	Da Costatraat / Veldstraat
	bestaande woningen (nrs 16 – 28) gesloopt en vervangen door 4 geschakelde woningen en 4 aaneengesloten woningen. Langs de nieuwe verbinding worden ruim 25 parkeerplaatsen voorgesteld. In het geldende bestemmingsplan Kom Zuidoost is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de resterende ontwikkelingen aan de Da Costastraat mogelijk te maken. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.

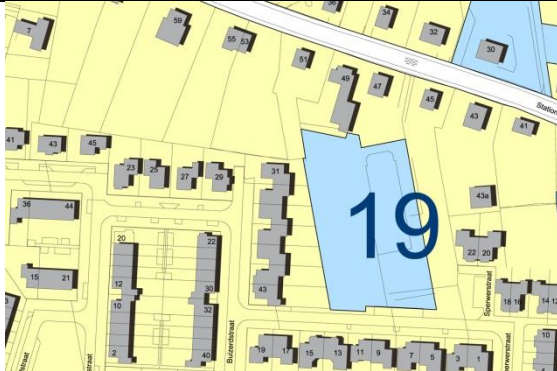
Adres:	Da Costastraat 8 / Van Damhof
Locatie 15:	
Woonmilieu:	Hoven
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuidoost / Veegplan(ontwerp)
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • Bedrijf • Wonen • Maatschappelijk (dierenarts) • Wijzigingsbevoegdheid naar wonen (max 3)
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden 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-bak/longeerruimte, 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 bouwlagen mag niet meer dan twee bedragen, waarvan de tweede bouwlaag moet worden uitgevoerd als kap (gothoogte 3 m & bouwhoogte 7 m).

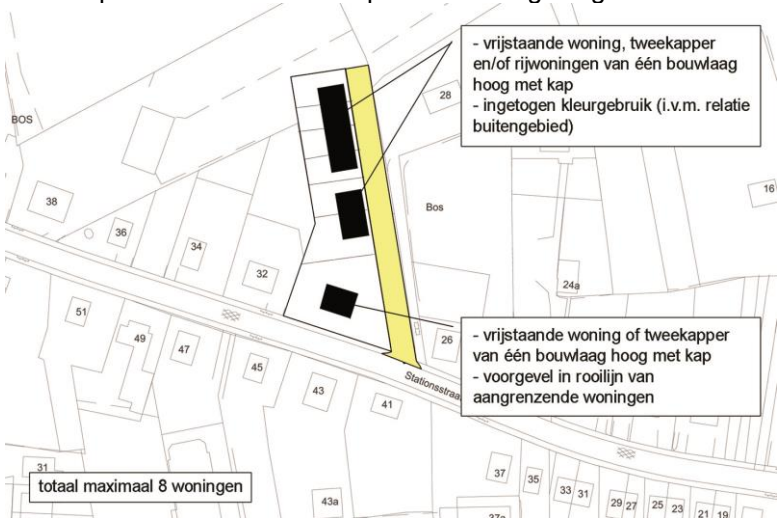
Adres:	Calcariaweg 35
Locatie 16:	
Woonmilieu:	Bos
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom Zuidoost
Status:	'Wonen in het bos' (directe bouwtitel)
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Weinig bebouwing en veel beplanting, zo wordt dit gebied beschreven in de IBBK 2003. Er 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.

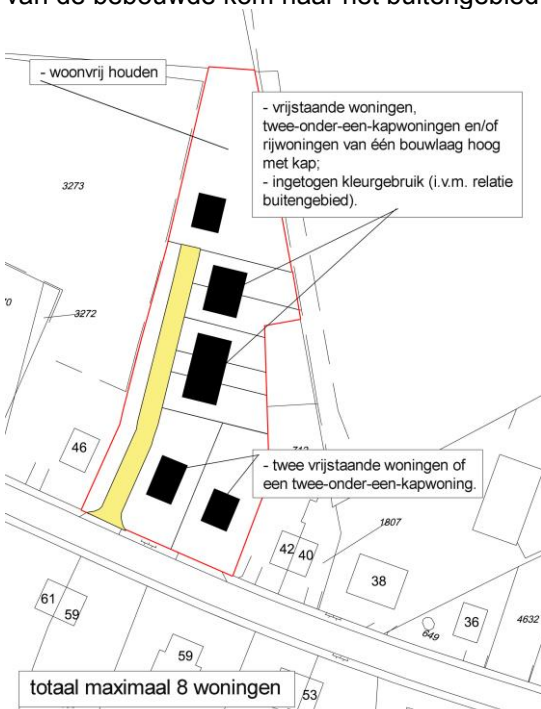
Adres:	Voorthuizerstraat 5
Locatie 17:	
Woonmilieu:	Ring
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuidoost / ontwerp-bestemmingsplan Voorthuizerstraat 5
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: Wonen
Woningtoevoeging:	14 appartementen
Beschrijving:	Het perceel ligt op de hoek van de Voorthuizerstraat en de Veldstraat. Op de betreffende locatie wordt het medisch centrum vervangen door een kleinschalig appartementencomplex. De locatie was in 2003 nog niet in het IBBK opgenomen. Het bestaande pand komt niet op een monumentenlijst voor. Tussen de Voorthuizerstraat en de kavel ligt een ventweg. De betreffende locatie ligt in een consolidatiegebied. Met de nieuwbouw moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van het omgevende woonmilieu, zoals bouwhoogten en bestaande zichtlijnen. Ter plaatse is de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex goed mogelijk zijn.  Belangrijke randvoorwaarden voor het appartementencomplex zijn: • maximaal 4 bouwlagen (gothoogte 11,5 m en bouwhoogte 14 m); • geen brutale massaliteit, maar een vriendelijke uitnodigende vormgeving; • voorgevelrooijnen van bestaande gebouw respecteren (Veldstraat en Voorthuizerstraat); • een meerzijdige oriëntatie (geen voor- en achterkant); • de hoofdentree situeren aan één van de straatzijdes;

Adres:	Voorthuizerstraat 5
	• geleidelijke afscheiding tussen openbaar en privé gebied; • een open terreininrichting die het ruimtelijk beeld van een los object in de vrije ruimte versterkt; • parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen; • voorkeur voor een parkeerkelder bereikbaar vanaf de Veldstraat (voorkomen verstening van het open terrein); • in geval van parkeren op maaiveldniveau moet dit zorgvuldig worden ingepast. Voor de realisatie van het appartementencomplex is op 2 juli 2014 het bestemmingsplan Voorthuizerstraat 5 vastgesteld.

Adres:	Stationsstraat 37a
Locatie18:	
Woonmilieu:	Linten
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'
Woningtoevoeging:	4 - 6 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Bij bedrijfsbeëindiging is woningbouw op de locatie mogelijk. De uitstraling van een nieuwe woonfunctie zal een positief effect hebben op de woonomgeving. Ter plaatse is ruimte voor de realisatie van 4 tot 6 grondgebonden woningen (vrijstaand, tweekapers of aaneen).  Voorwaarde is dat ontsluiting van het gebied plaatsvindt vanaf de Husselerweg en dat er voldoende diepe achtertuinen overblijven bij de woningen aan de Stationsstraat. In het geldende bestemmingsplan kom West is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen. Aangenomen wordt dat voor voorgestelde plannen een nieuwe bestemmingsplan nodig zal zijn.

Adres:	Stationsstraat 47 - 49
Locatie 19:	
Woonmilieu:	Linten
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'
Woningtoevoeging:	6 - 8 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Vanwege de milieuhygiënische situatie is woningbouw als potentiële woningbouwlocatie destijds komen te vervallen. De directe omgeving betreft hoofdzakelijk wonen. Bij bedrijfsbeëindiging ligt woningbouw op de locatie nog steeds voor de hand. De uitstraling van een nieuwe woonfunctie zal een positie effect hebben op de woonomgeving. Ter plaatse is ruimte voor de realisatie van 6 tot 8 woningen (vrijstaand, tweekapper of aaneen).  Belangrijke voorwaarde is dat ontsluiting van het gebied plaatsvindt vanaf de Sperwerstraat en dat er voldoende diepe achtertuinen overblijven bij de woningen aan de Stationsstraat. In het geldende bestemmingsplan kom West is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen. Aangenomen wordt dat voor voorgestelde plannen een nieuwe bestemmingsplan nodig zal zijn.

Adres:	Stationsstraat 30
Locatie 20:	
Woonmilieu:	Linten
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: 'Detailhandel'
Woningtoevoeging:	6-8 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Bij bedrijfsbeëindiging van bouwmarkt is woningbouw op de locatie mogelijk. Daarbij zal, naast de ruimtelijke aspecten, rekening moeten worden gehouden met andere randvoorwaarden. De directe omgeving betreft hoofdzakelijk wonen. De uitstraling van een nieuwe woonfunctie zal een positie effect hebben op de woonomgeving.  - vrijstaande woning, tweekapper en/of rijwoningen van één bouwlaag hoog met kap - ingetogen kleurgebruik (i.v.m. relatie buitengebied) - vrijstaande woning of tweekapper van één bouwlaag hoog met kap - voorgevel in rooilijn van aangrenzende woningen totaal maximaal 8 woningen De voormalige woning langs de Stationsstraat zou eventueel in ere kunnen worden hersteld. Daarmee ontstaat op het terrein ruimte voor maximaal 8 woningen. In het geldende bestemmingsplan is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wonen zal door middel van een separate ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

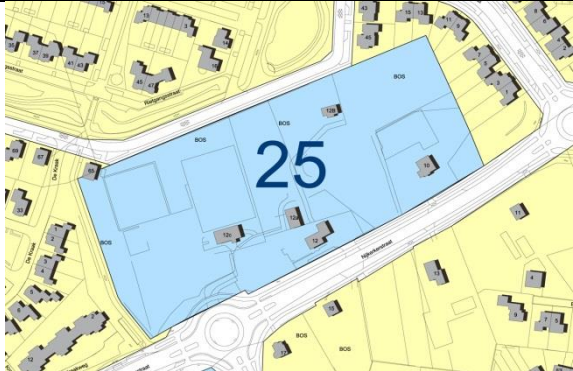
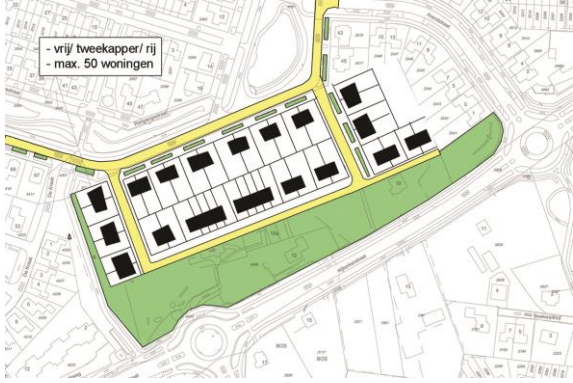
Adres:	Stationsstraat 44
Locatie 21:	
Woonmilieu:	Linten
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'
Woningtoevoeging:	2-8 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Bij bedrijfsbeëindiging van het garagebedrijf en verkooppunt van motorbrandstoffen (incl. LPG) is woningbouw op de locatie mogelijk. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met aantal ruimtelijke aspecten. Het is bijvoorbeeld van belang dat het achterste deel van het perceel vrij gehouden wordt van woningbouw, omdat dit gedeelte in het onbebouwde deel van Putten ligt. Dit gebied kan bijvoorbeeld gebruikt worden als (moes)tuin of paardenwei. Daarnaast dient de nieuwbouw aan het binnenstraatje in hoofdvorm niet groter te zijn dan de bebouwing aan de Stationsstraat en heeft voor de materialisering ingetogen kleurgebruik de voorkeur. Op deze wijze wordt een goede overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied gerealiseerd. 

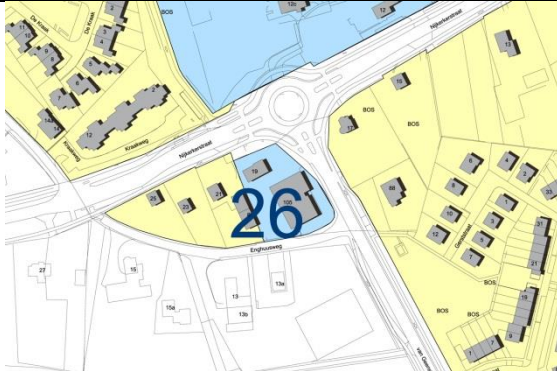
Adres:	Stationsstraat 44
	Voor de nieuwbouw aan de Stationsstraat is het van belang dat deze aansluit bij de bestaande bebouwingsstructuur en dat de bestaande transparantie van het bebouwingslint zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. Rijwoningen zijn daarom hier niet toegestaan. Aan de Stationsstraat wordt voornamelijk gewoond. De omzetting van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie zal een positief effect hebben op de directe woonomgeving. In het geldende bestemmingsplan kom West is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen.

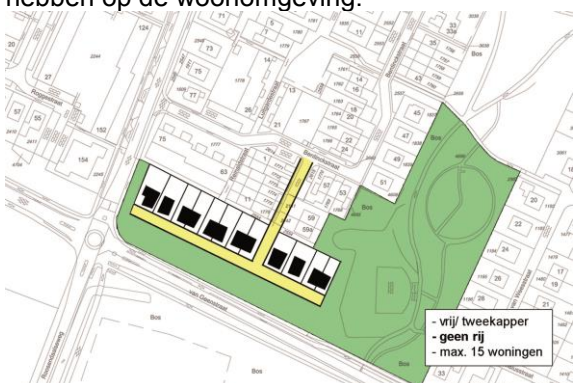
Adres:	Stationsstraat 95
Locatie 22:	
Woonmilieu:	Linten
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Wonen' en 'Groen'; • achterzijde perceel aangeduid voor bijgebouwen
Woningtoevoeging:	1-2 grondgebonden woningen
Beschrijving:	De bestaande vrijstaande woning aan de Stationsstraat is recentelijk verkocht.  Op het achtergelegen deel van het perceel (zijde Wallenbergstraat) is in potentie nog ruimte voor één vrijstaande of twee ruime geschakelde woningen, ontsloten vanaf van de Wallenbergstraat. Voorwaarde is dat de bestaande transparantie van het bebouwingslint langs de Stationsstraat zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. In het geldende bestemmingsplan Kom West is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wonen zal door middel van een separate ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

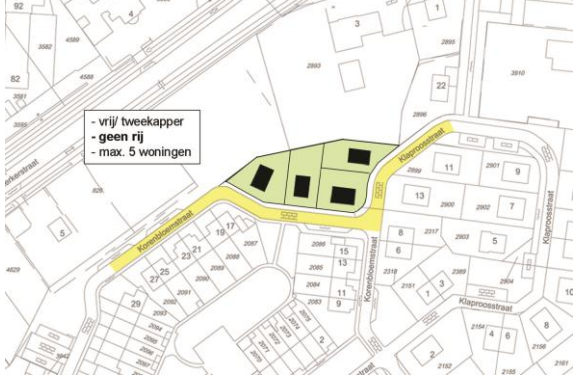
Adres:	Wallenbergstraat (ongenummerd)
Locatie 23:	
Woonmilieu:	Woonerven
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	'Wonen – Woonwagencentrum'
Woningtoevoeging:	2 grondgebonden woningen of 10 appartementen
Beschrijving:	Hoewel de gronden momenteel in gebruik zijn als trapveld, zijn 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:	Jan Nijenhuisstraat 8 - 12
Locatie 24:	
Woonmilieu:	Linten
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'
Woningtoevoeging:	4 – 6 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Hoewel bedrijfsbeëindiging op korte termijn hier niet voor de hand ligt, leent deze locatie zich uitstekend voor woningbouw.  De Jan Nijenhuisstraat fungeert tegenwoordig als een van de toegangswegen naar de woonwijken Husselerveld en Bijsteren. Op de aansluitende agrarische gronden was oorspronkelijk ook woningbouw voorzien ten behoeve van Bijsteren. Voor de beide percelen aan de Jan Nijenhuisstraat kan gedacht worden aan de realisatie van 4 tot 6 woningen, naast de bestaande bedrijfswoning op nummer 8. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande bebouwing aan de Stationsstraat. In het geldende bestemmingsplan kom West is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen.

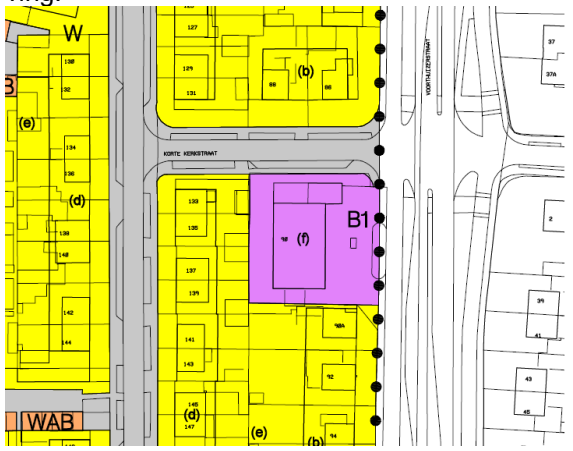
Adres:	Nijkerkerstraat 10 – 12c
Locatie 25:	
Woonmilieu:	Woonerven
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Kom West
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: 'Recreatie'
Woningtoevoeging:	Maximaal 50 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Vanwege de realisatie van Bijsteren en Husselerveld wordt de 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 26:	
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.  - een vrijstaande woning van één bouwlaag met zadeldak - nokrichting haaks op Nijkerkerstraat (zie woningen Nijkerkerstraat 19) - vrijstaande woning(en) en/of een tweekapper - basisvorm één bouwlaag met kap totaal maximaal 4 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.

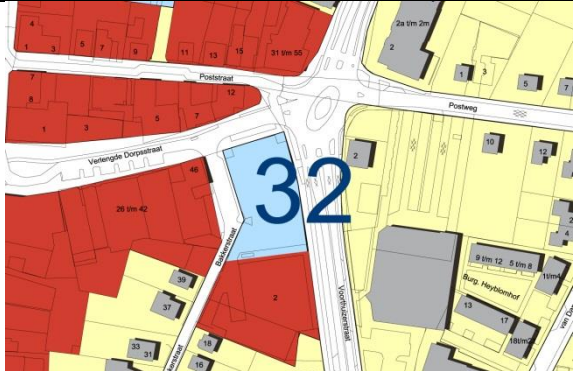
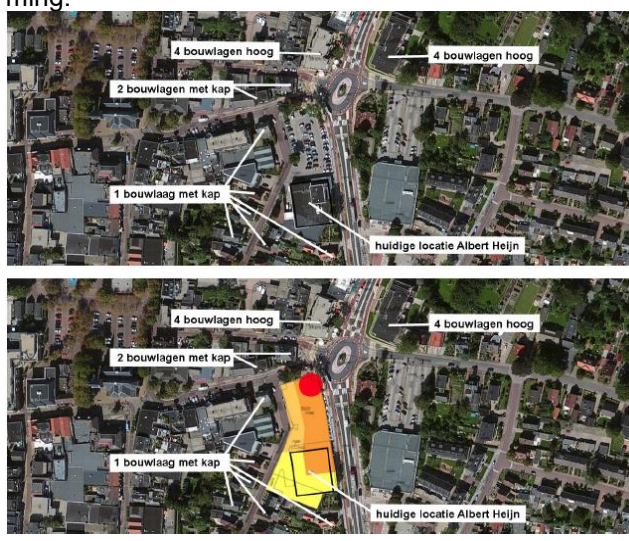
Adres:	Van Geenstraat 36 (hoek Roosendaalseweg)
Locatie 27:	
Woonmilieu:	Woonerven
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuid
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'
Woningtoevoeging:	14 grondgebonden woningen
Beschrijving:	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 28:	
Woonmilieu:	Woonerven
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuid
Status:	Beoogde situatie vastgelegd: 'Wonen; (directe bouwtitel) voor max. 2 woningen
Woningtoevoeging:	2 – 5 grondgebonden woningen
Beschrijving:	Op basis van het geldende bestemmingsplan kom Zuid zijn op het perceel twee nieuwe woningen toegestaan. Door het perceel te vergroten is het echter ook mogelijk om het aantal woningen ter verruimen naar maximaal 5 grondgebonden woningen (vrijstaand of tweekapper).  Met het grotere aantal woningen wordt beter aangesloten op het bebouwingsritme van de omliggende woningen aan de Korenbloemstraat en de Klaproosstraat. 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 risicocontour van 15 m (contour ligt op grens van het eigen perceel). In het geldende bestemmingsplan Kom Zuid is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wonen zal door middel van een separate ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.

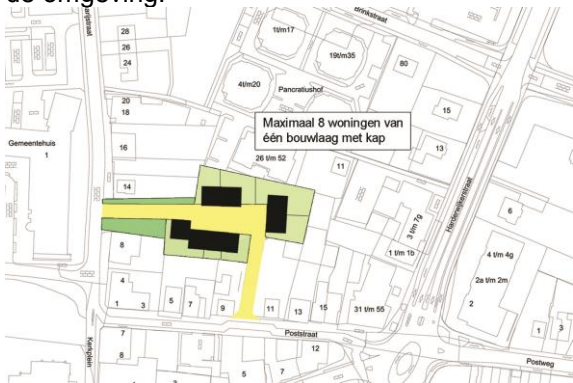
Adres:	Bedrijfsterrein Ambachtstraat en omgeving
Locatie 29:	
Woonmilieu:	Bedrijven in incidenteel wonen
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan kom Zuid
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • 'Bedrijf' • Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'
Woningtoevoeging:	120 woningen
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. Over het algemeen geldt dat de uitstraling van een nieuwe woonfunctie 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 nieuwe bestemmingsplan nodig zal zijn.

Adres:	Voorthuizerstraat 90 (hoek Korte Kerkstraat)
Locatie 30:	
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.

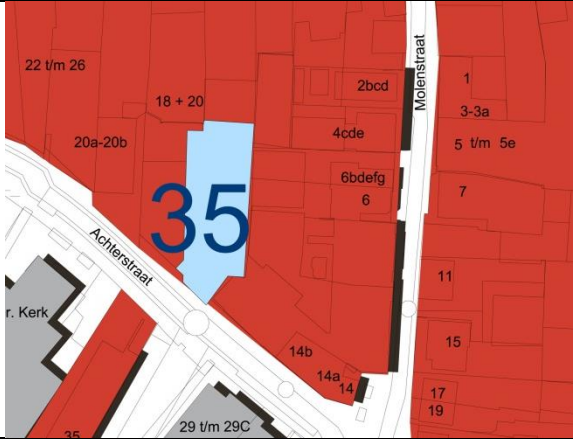
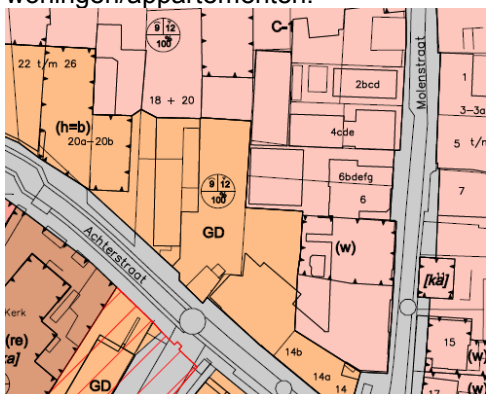
Adres:	Kerkstraat / Voorsthuizerstraat (locatie Da Costa)
Locatie 31:	
Woonmilieu:	Centrum
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Huidig gebruik bestemd: • Maatschappelijk (onderwijs) • Groen • Tuin • Wonen Wijzigingsbevoegdheid-02 t.b.v. maximaal 55 woningen
Woningtoevoeging:	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.

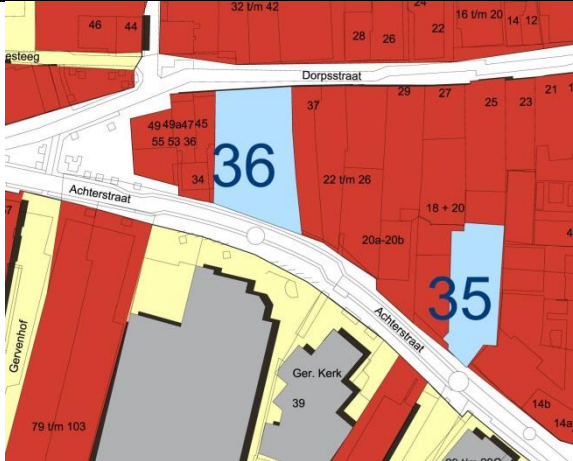
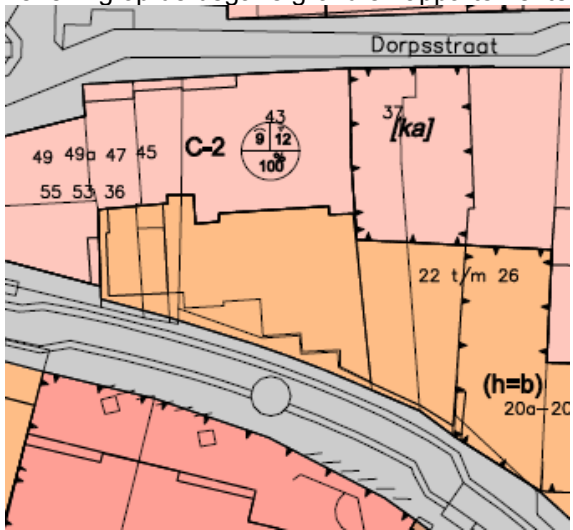
Adres:	Voorthuizerstraat 2 (locatie Albert Heijn)
Locatie 32:	
Woonmilieu:	Centrum
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Bestaande situatie bestemd: • Centrum 1 • Verkeer - Verblijfsgebied
Woningtoevoeging:	8 – 20 appartementen
Beschrijving:	Voor de locatie van de Albert 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 aansluiting 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 plek juist ook vanuit stedenbouwkundig perspectief aan te bevelen is. In meerdere bouwlagen bouwen over de gehele voetprint van het

Adres:	Voorthuizerstraat 2 (locatie Albert Heijn)
	gebouw is enkel mogelijk wanneer het pand dichterbij 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.

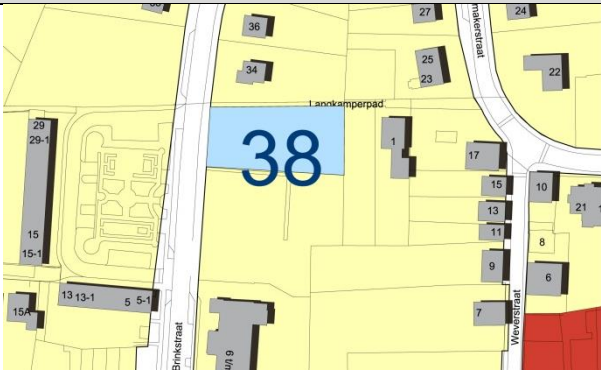
Adres:	Kelnarijstraat 10 (locatie Brandweerkazerne)
Locatie 33:	
Woonmilieu:	Gemengd milieu met Wonen en Centrumvoorzieningen
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Bestaande situatie vastgelegd: • Bedrijf (brandweerkazerne) • Verkeer - Verblijfsgebied
Woningtoevoeging:	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 patio-woningen/ 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.

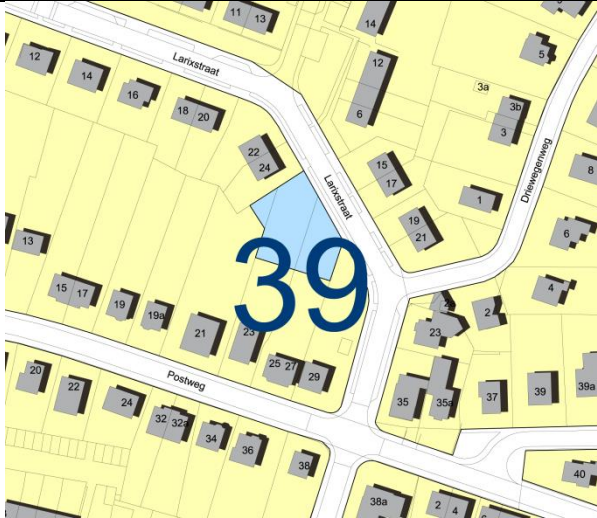
Adres:	Brinkstraat e.o.
Locatie 34:	
Woonmilieu:	Gemengd milieu met wonen en centrumvoorzieningen
Aanpak:	Ontwikkeling
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum Bestemmingsplan kom Noord
Status:	Bestaande situatie bestemd: • Maatschappelijk (bibliotheek) • Maatschappelijk (politiebureau)
Woningtoevoeging:	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:	v.m. garagecomplex Van Rossem Achterstraat
Locatie 35:	
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.

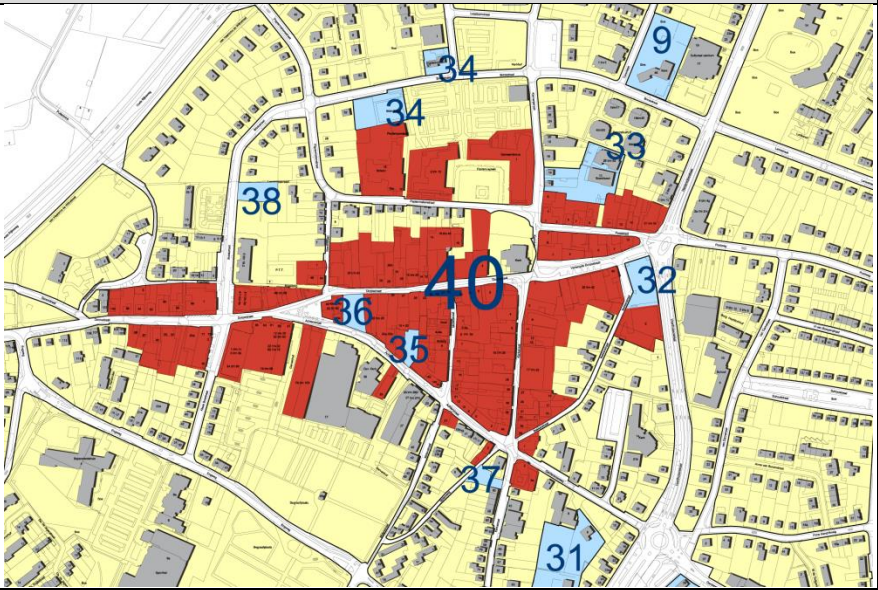
Adres:	v.m. Postkantoor Dorpsstraat / Achterstraat
Locatie 36:	
Woonmilieu:	Centrum
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Huidig gebruik bestemd met ruime bestemming: • Centrum 2 • Gemengd
Woningtoevoeging:	19 appartementen
Beschrijving:	Voor de locatie van het voormalig 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

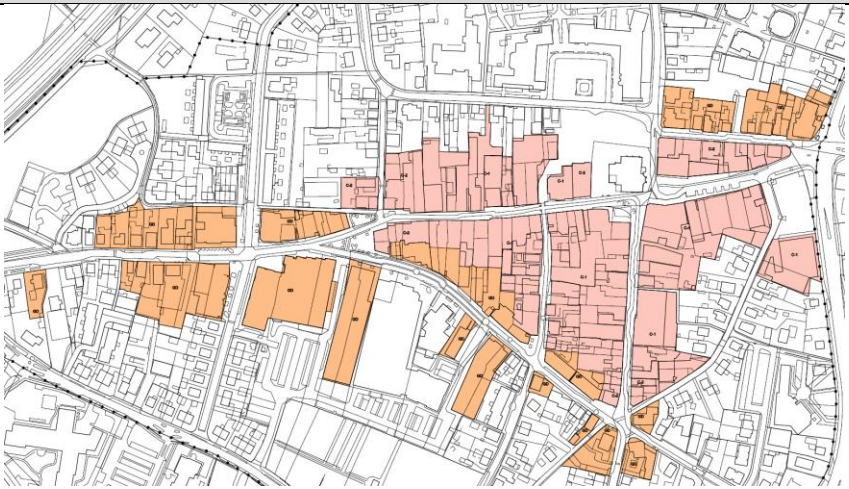
Adres:	v.m. Postkantoor Dorpsstraat / Achterstraat
	de straat, maar wel acceptabel omdat de bovenste laag terug ligt. Bij nieuwbouw heeft deze basisvorm dus niet de voorkeur maar is wel optioneel. Parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen terrein onder het gebouw.

Adres:	Brinkstraat 30- 32
Locatie 38:	
Woonmilieu:	Ring, Wonen en voorzieningen
Aanpak:	Consolidatie
Plandeel:	Bestemmingsplan Putten Centrum
Status:	Bestaande situatie bestemd: • Kantoor
Woningtoevoeging:	4- 5 woningen / appartementen
Beschrijving:	Bedoeld perceel ligt op de hoek van de Brinkstraat met het Langkamperpad. Hiervoor is afgelopen voorjaar een plan ingediend voor vier ruime patiowoningen met alle voorzieningen op eigen terrein. Als alternatief is een plan ontwikkeld voor de bouw van vijf grote appartementen. Het perceel grenst onmiddellijk aan de voormalige herstructureringslocatie Brinkstraat - Koesteeg. Voor dat gebied zijn de afgelopen jaren plannen ontwikkeld die voorzien in de bouw van: • 9 grondgebonden woningen aan de Koesteeg (gerealiseerd); • 74 appartementen aan de Brinkstraat (gereed en/of in aanbouw); • 26 appartementen aan de Brinkstraat – Koesteeg (zie blok E). Hoewel Brinkstraat 30–32 net buiten de herstructureringslocatie ligt, heeft het perceel, zoals in afbeelding te zien is, qua ligging een duidelijke stedenbouwkundige samenhang met het project Brinkstraat - Koesteeg.  afbeelding: weekkrant Vanwege de ligging van het perceel lijkt een herontwikkeling van deze locatie ruimtelijk gezien goed mogelijk. Het Langkamperpad vormt voor de bebouwing aan de oostzijde van de Brinkstraat de natuurlijke begrenzing van de herstructureringslocatie.

Adres:	Postweg 23 en 25
Locatie 39:	
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 Lariksstraat is woningbouw goed mogelijk, mits dit op een passende wijze gebeurt. Het plangebied is nu braakliggend terrein. Het straatbeeld van de Lariksstraat zal met passende nieuwbouw sterk verbeteren. Het zal het oostelijk deel van de Lariksstraat een betere beëindiging geven. Het zal het oostelijk deel van de Lariksstraat een betere beëindiging geven. Gelet op de in de buurt voorkomende bebouwingstypologieën heeft een twee-onder-een-kapwoning op deze locatie de voorkeur.  - Twee-onder-een-kapwoningen totaal maximaal 2 woningen

Adres:	Postweg 23 en 25
	Bij een twee-onder-een-kapwoning dient de hoofdvorm en de architectonische uitstraling aan te sluiten bij de bestaande twee-onder-een-kapwoningen aan de Lariksstraat. Dit betekent dat de nieuwe twee-onder-een-kapwoning dient te voldoen aan de volgende randvoorwaarden: • De hoofdvorm dient eenvoudig te zijn (staafvormig). Aan- en uitbouwen 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;
	• De maximale toegestane beukmaat van de woning is 7 meter; • De maximale toegestane diepte van de woning is 9 meter; • De goothoogte is maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 9 meter; • De gevels dienen uitgevoerd te worden in metselwerk met een lichtbruine of rode kleur en de dakpannen dienen een grijze matte kleur te hebben. 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 40:	
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.

Adres:	
Locatie @:	
Woonmilieu:	
Aanpak:	
Plandeel:	
Status:	
Woningtoevoeging:	
Beschrijving:	

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 378 tot 458 woningen (zie bijlage 8).

Van de totale aangenomen woningbouwcapaciteit behoren 75 tot 90 woningen tot de vigerende restcapaciteit en 165 tot 185 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 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 140 tot 185 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

Bijlage 1: Drie zones van de bebouwde kom

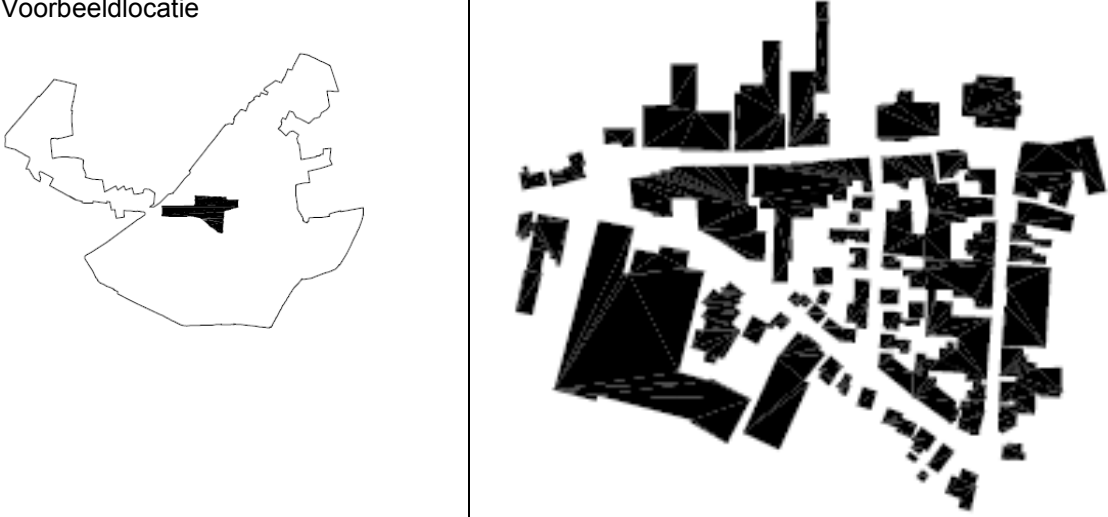
Bijlage 2: De woonmilieus

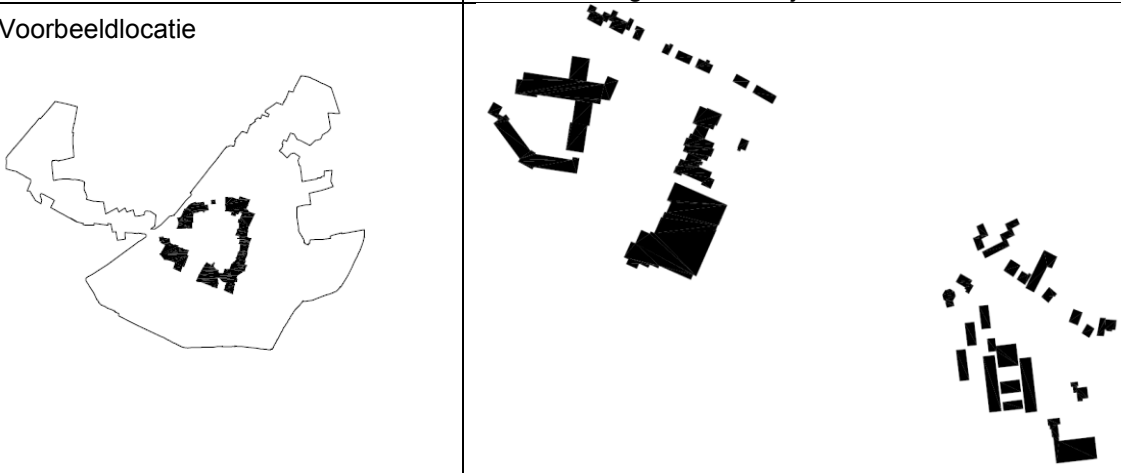
Bijlage 3: De verkavelingstypen

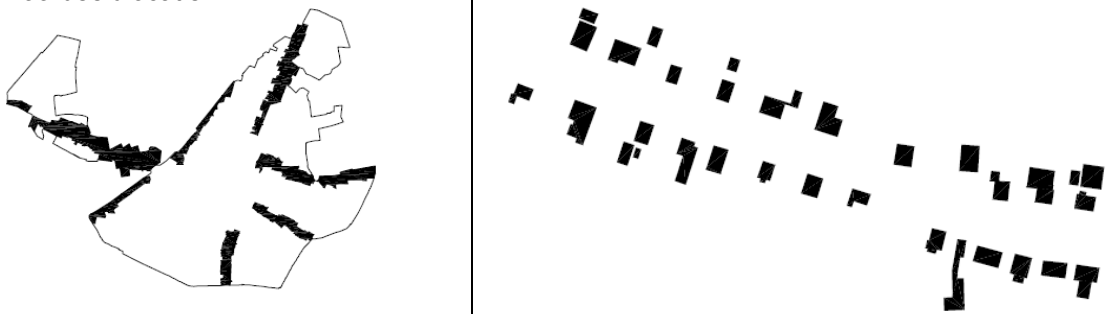
Bijlage 4: De bebouwingsmogelijkheden

Bijlage 5: Inbreidingslocaties

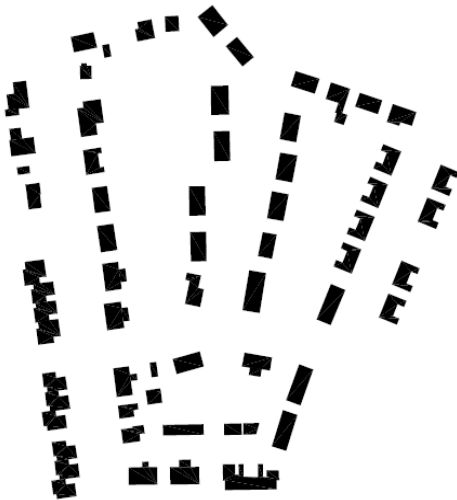
Bijlage 6: Woonmilieus

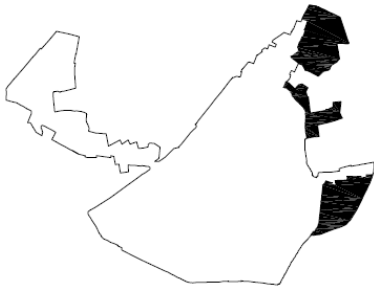
Woonmilieu 1: Centrum	
Aspect	Beschrijving
Morfologie	• patroonvorming is organisch; • binnenterreinen zijn volgebouwd.
Eigenschappen van percelen	• scheiding openbaar/privé is sterk; • geen voortuinen; • achtertuinen zijn relatief diep.
Eigenschappen van bebouwing	• vrijstaand en geschakeld; • goothoogte 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

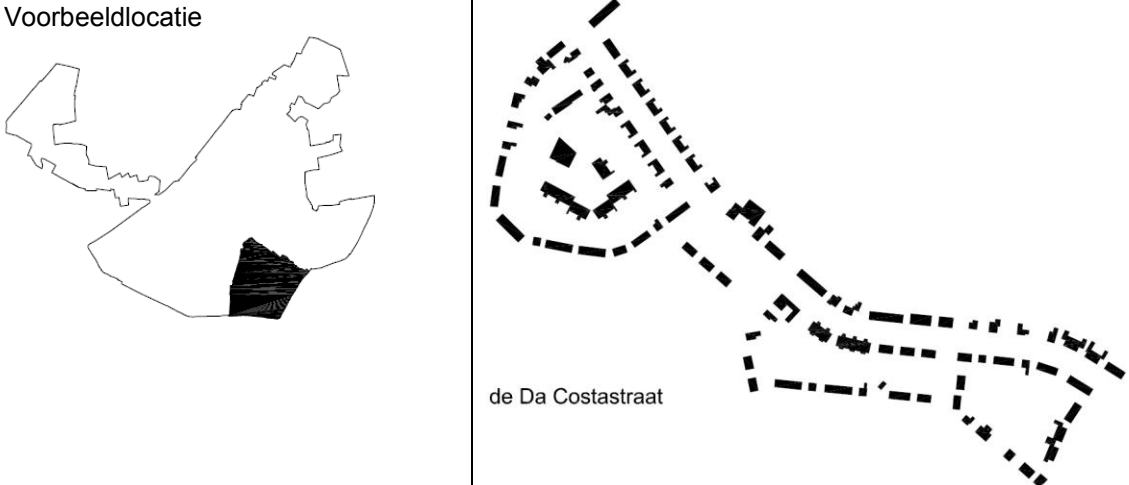
Woonmilieu 2: Ring	
Aspect	Beschrijving
Morfologie	• patroonvorming is organisch en planmatig.
Eigenschappen van percelen	• scheiding openbaar/privé is minder sterk; • voortuinen zijn 3 tot 5 meter diep; • achtertuinen zijn 8 tot 10 m diep; • garages tussen en los achter de woningen gesitueerd.
Eigenschappen van bebouwing	• vrijstaand, 2-onder-1-kap, geschakeld en rijenbouw; • goothoogte 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	- ruimtevorm 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

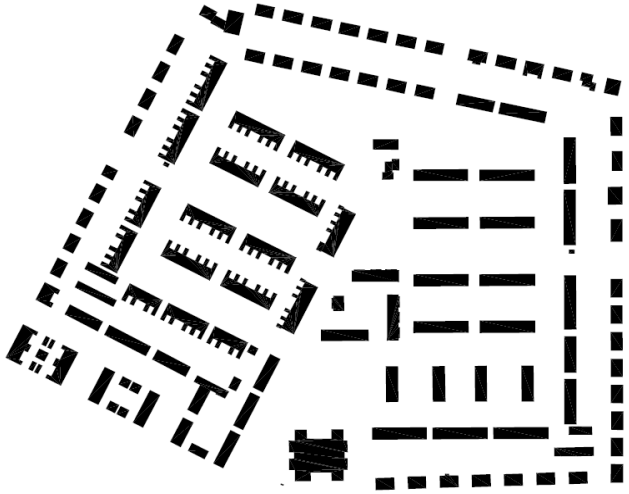
Woonmilieu 4: Villapark

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

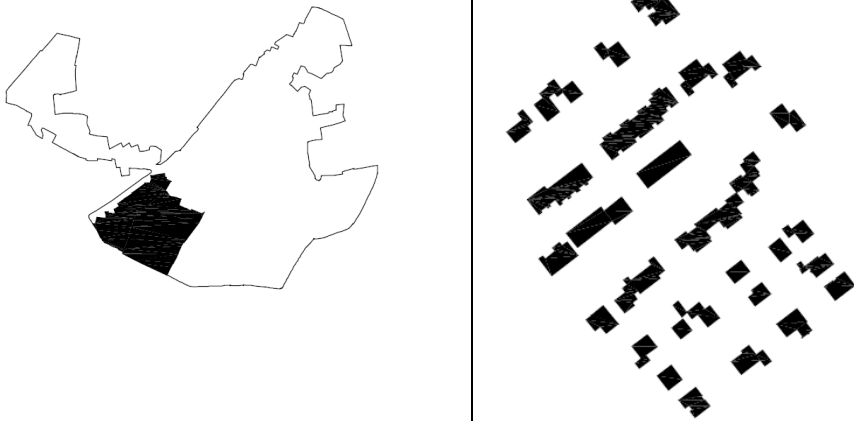
Woonmilieu 5: Bos	
Aspect	Beschrijving
Morfologie	patroon is organisch
Eigenschappen van percelen	- scheiding openbaar/privé is minder sterk; - veel ruime kavels met vrijstaande woning erop; - veel kavels met houtopstand; - de voortuinen zijn circa 20 m diep.
Eigenschappen van bebouwing	- vrijstaand; - gothoogte 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; - ruimtevorm 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 gebeid 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

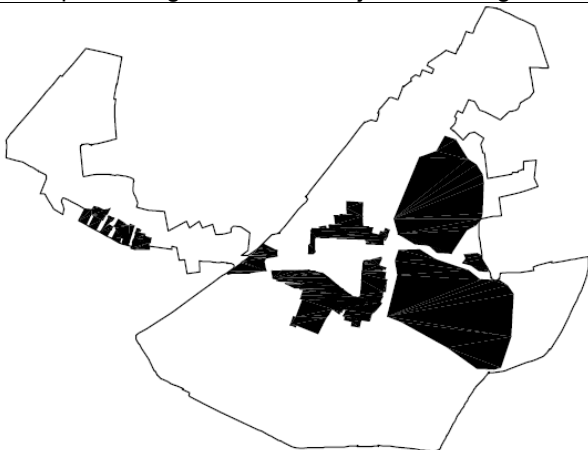
Woonmilieu 6: Hoven-2

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 to 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

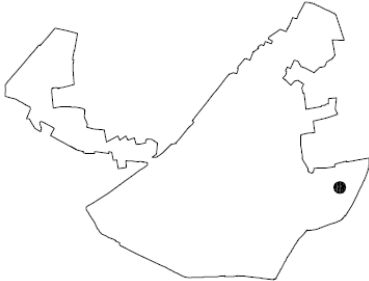
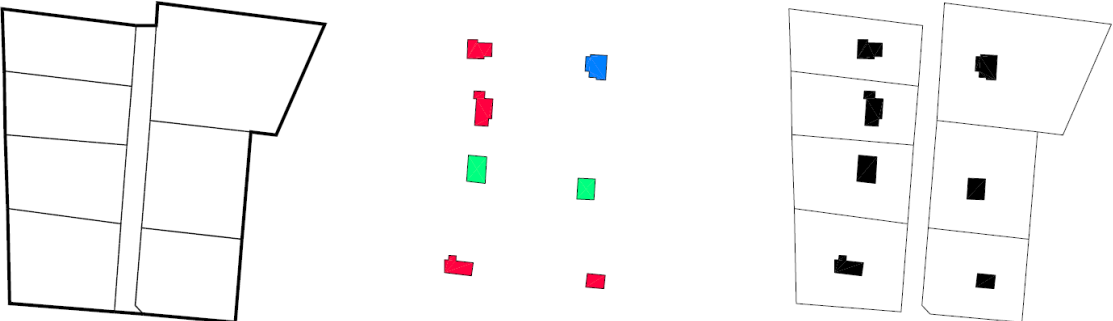
deelgebieden	Beschrijving
Het deelgebied begrensd door de Meidoornlaan, de Korenlaan, de Kastanjelaan, de Bosrand, de Driewegenweg en de Postweg.	• de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, rijenbouw en vakantieoord en een school • veel groen is aanwezig rondom het vakantieoord aan de Hardenwijkerstraat 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	

Woonmilieu @:	
Aspect	Beschrijving
Morfologie	•
Eigenschappen van percelen	•
Eigenschappen van bebouwing	•
Eigenschappen van openbare ruimte	•
Eigenschappen van ontsluiting	•
Eigenschappen van groen	•
Voorbeeldlocatie	•

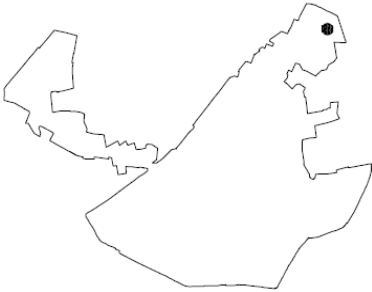
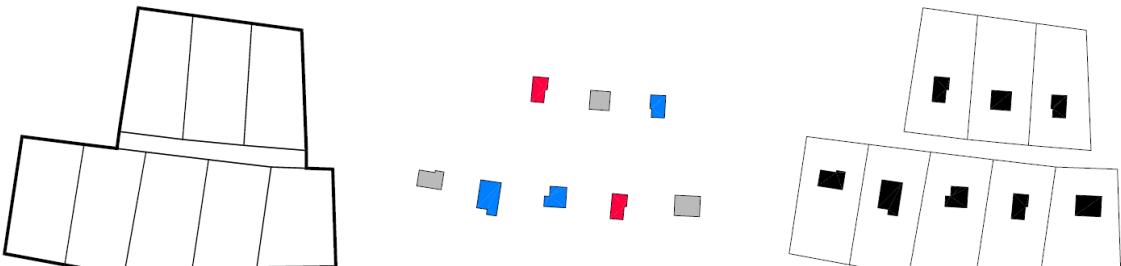
Bijlage 7: Verkavelingstypen

Legenda dakvormen:

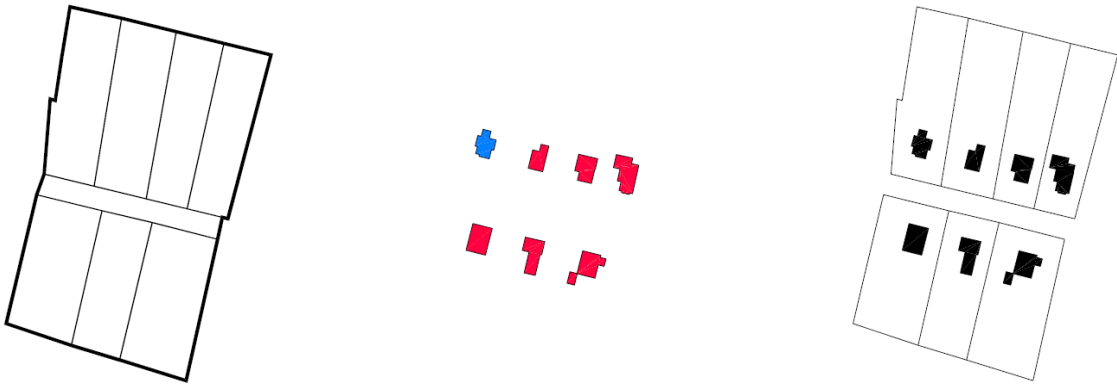
	zadeldak
	mansardedak
	schilddak
	dak met wolfseind
	samengesteld dak
	plat dak

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	
	

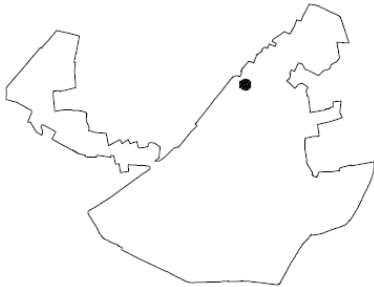
Verkavelingstype 2: Bos-2

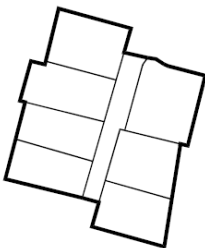
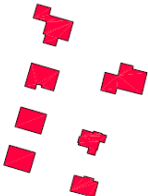
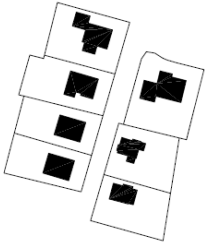
Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 25 tot 35 m; • diepte van de percelen varieert van 45 tot 60 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:2; • diepte van de voortuin varieert van 10 tot 20 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een open verkaveling; • bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn; • 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

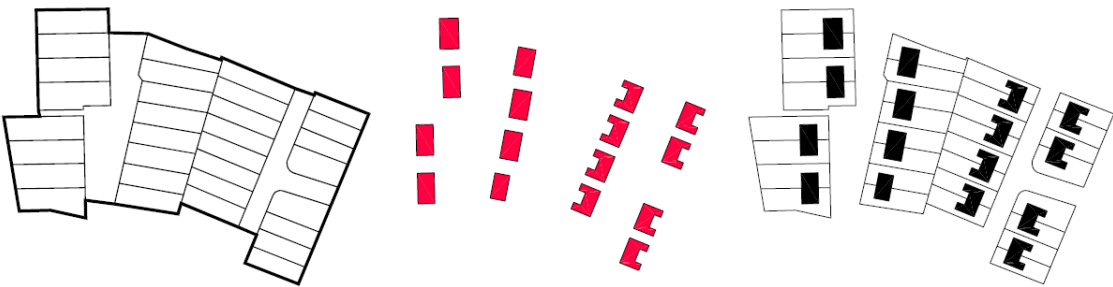
Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 20 tot 30 m; • diepte van de percelen varieert van 60 tot 75 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 4:15; • diepte van de voortuin bedraagt circa 10 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een open verkaveling; • bebouwing 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

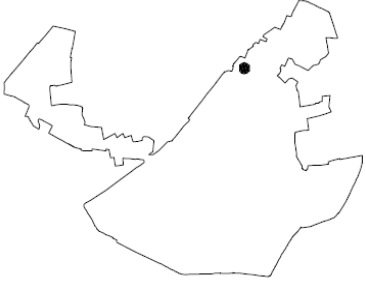
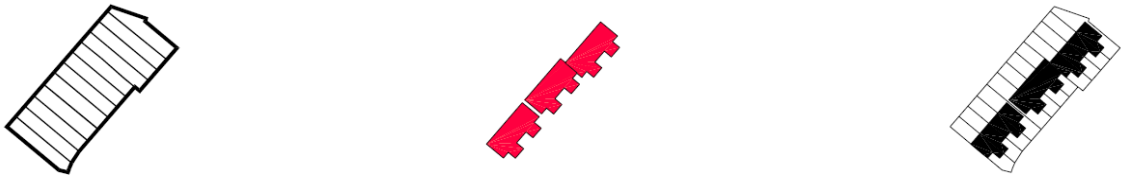
Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 15 tot 30 m; • diepte van de percelen varieert van 25 tot 40 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 6:5; • diepte van de voortuin varieert van 3 tot 6 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een open verkaveling; • bebouwing 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	

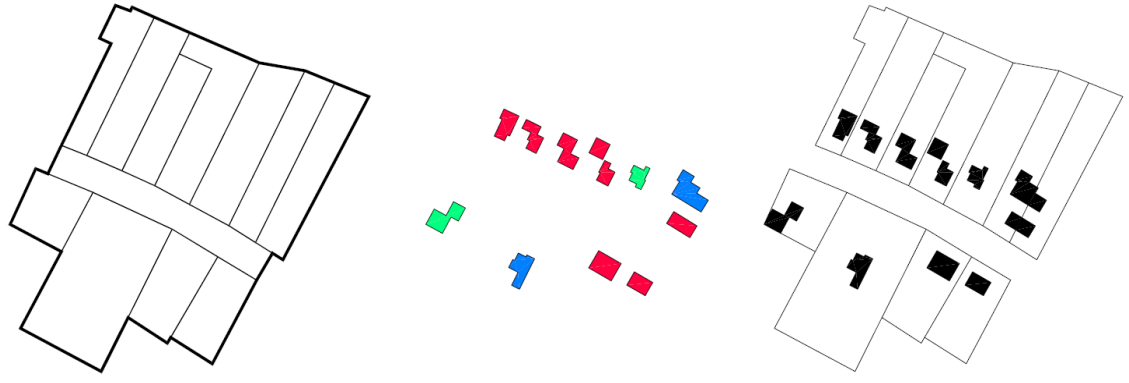
Verkavelingstype 5: Villapark-3

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	
	

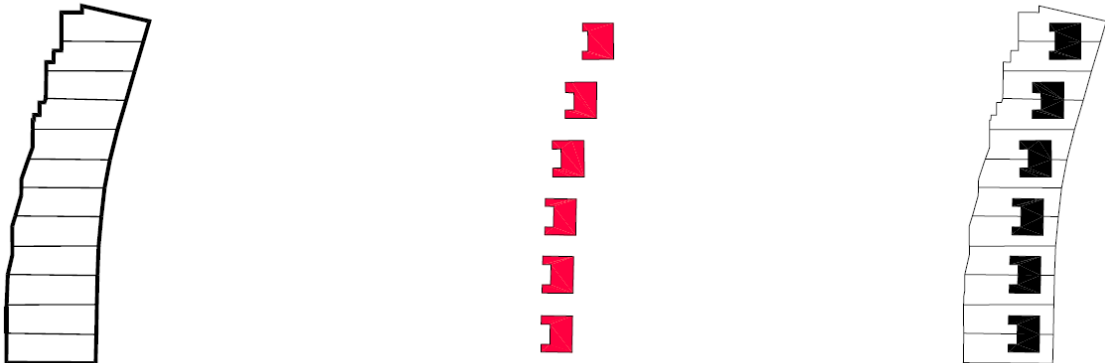
Verkavelingstype 6: Villapark-4

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 erfgrans; • woningen hebben zadeldaken; • nokrichting loopt evenwijdig aan de straat; • bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.
Bebouwingspercentage	circa 22%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

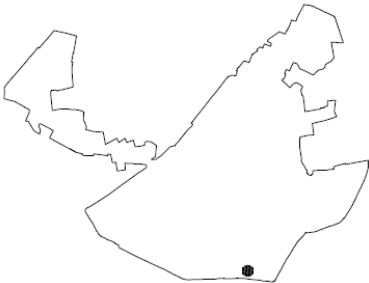
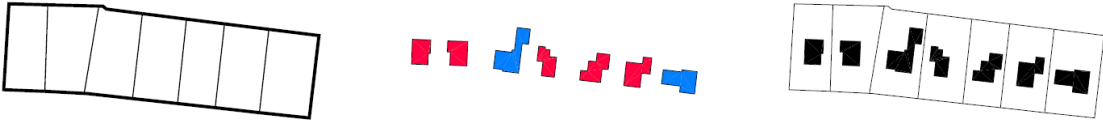
Verkavelingstype 7: Linten-1

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	
	

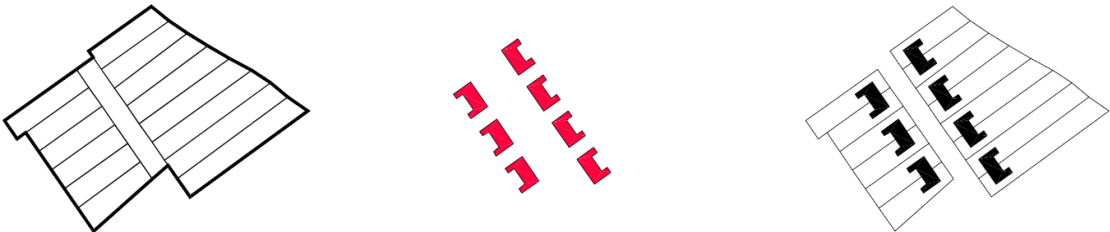
Verkavelingstype 8: Linten-2

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	
	

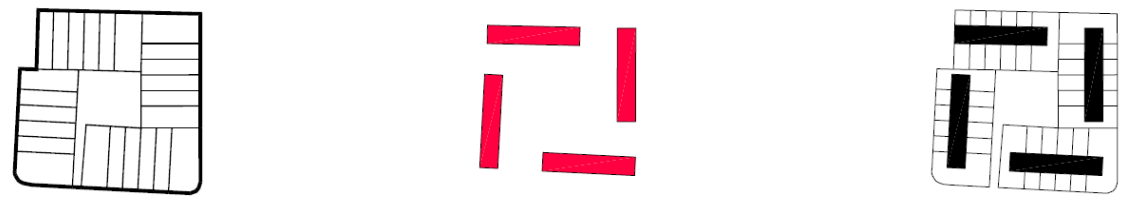
Verkavelingstype 9: Hoven-1

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	
	

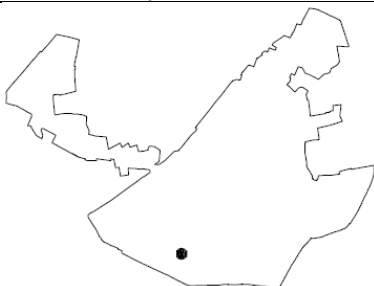
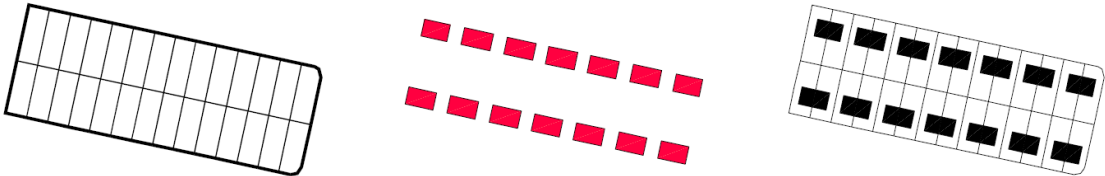
Verkavelingstype 10: Hoven-2

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	
	

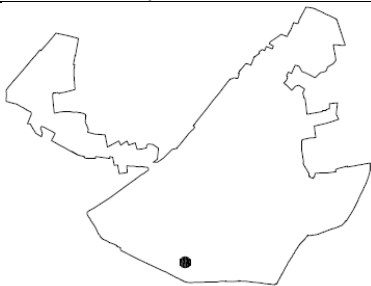
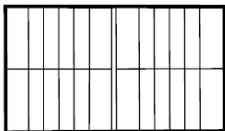
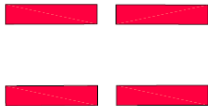
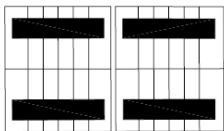
Verkavelingstype 11: Hoven-3

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	
	

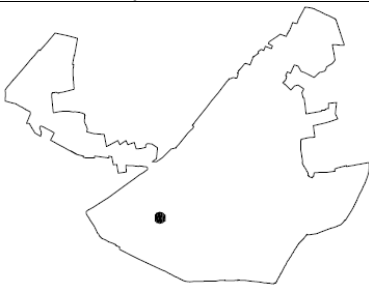
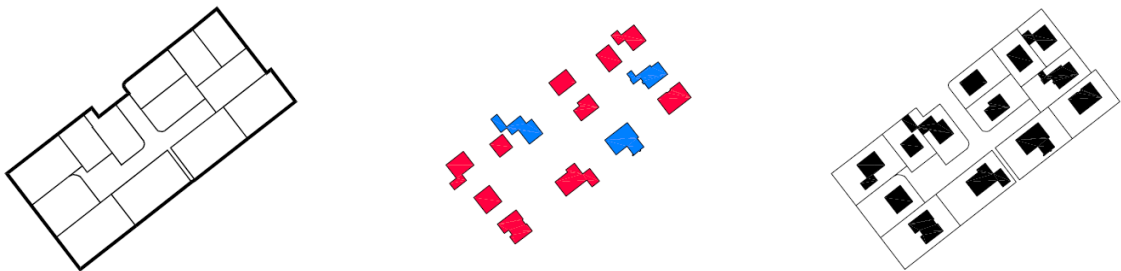
Verkavelingstype 12: Hoven-4

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	
	

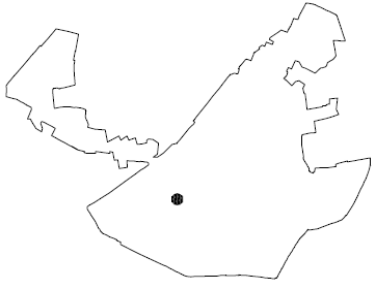
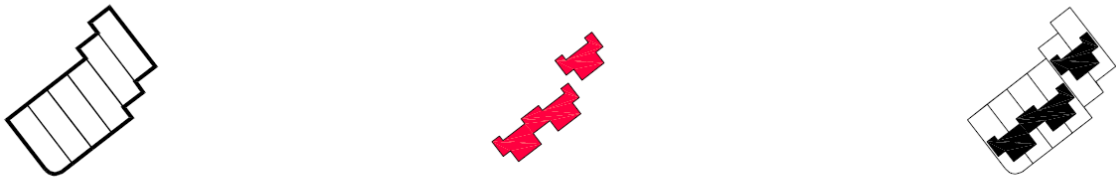
Verkavelingstype 13: Hoven-5

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	
  	

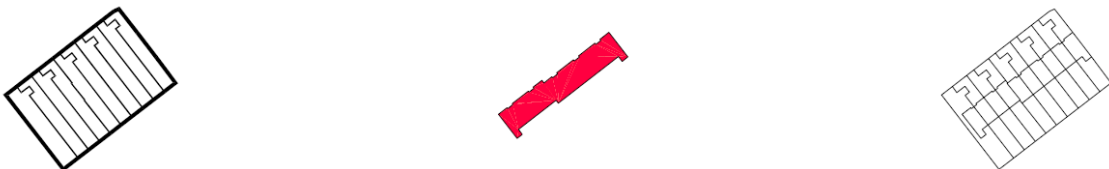
Verkavelingstype 14: Woonerven-1

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	
	

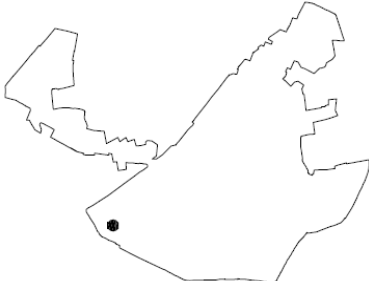
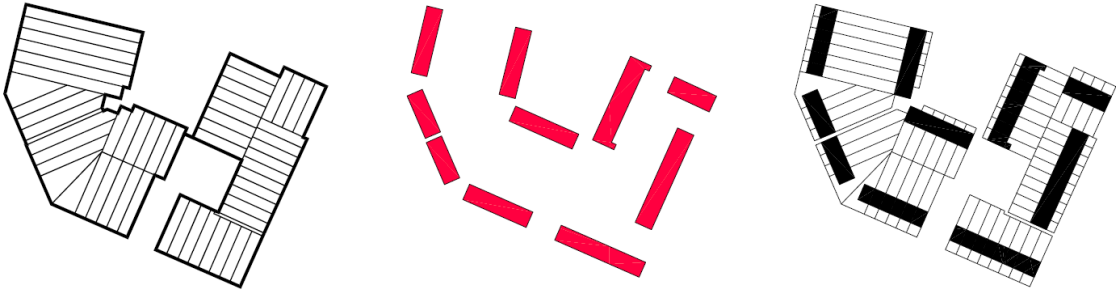
Verkavelingstype 15: Woonerven-2

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	
	

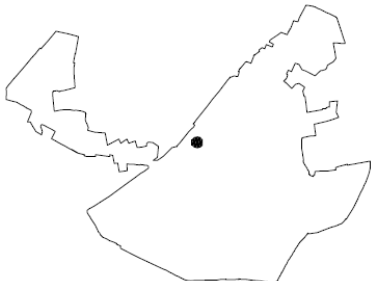
Verkavelingstype 16: Woonerven-3

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	
	

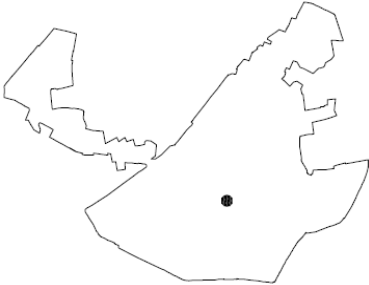
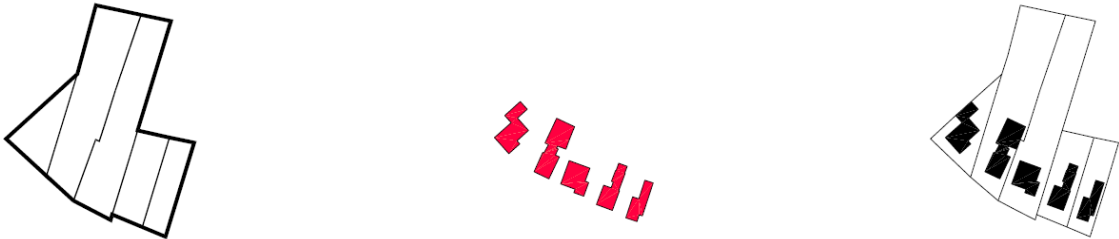
Verkavelingstype 17: Woonerven-4

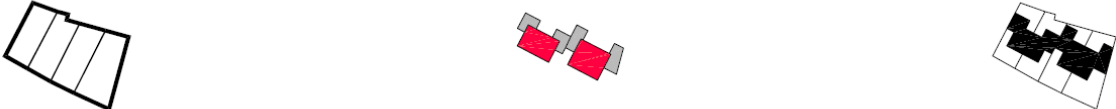
Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 5 tot 15 m (hoekwoning); • diepte van de percelen varieert van 25 tot 45 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:5 tot 1:9; • diepte van de voortuin varieert van 2,5 tot 5 m.
Bebouwing	• rijenbouw in een gesloten verkaveling; • 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

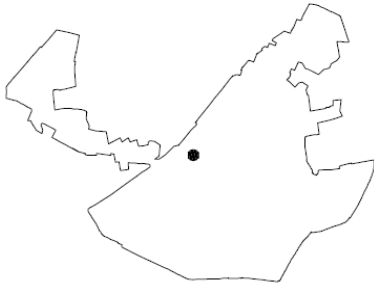
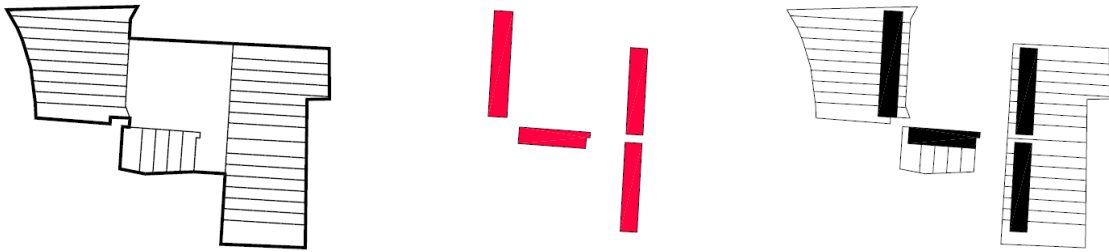
Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 13 tot 19 m; • diepte van de percelen varieert van 30 tot 45 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:3; • diepte van de voortuin varieert van 7 tot 9 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een halfgesloten verkaveling; • 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

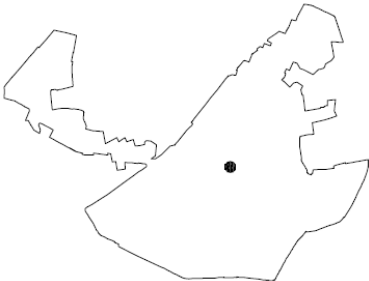
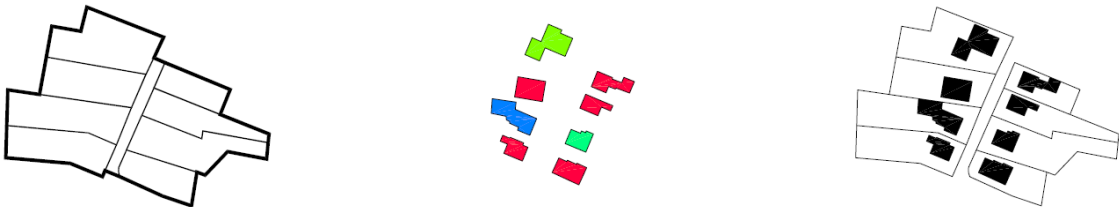
Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 13 tot 17 m; • diepte van de percelen varieert van 30 tot 75 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 1:5; • diepte van de voortuin varieert van 4 tot 8 m.
Bebouwing	• vrijstaande woningen in een halfgesloten verkaveling; • 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	
	

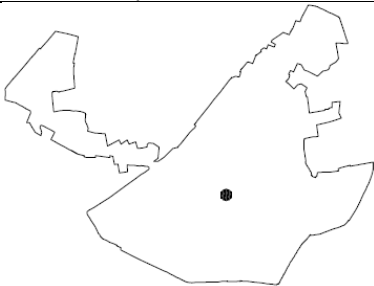
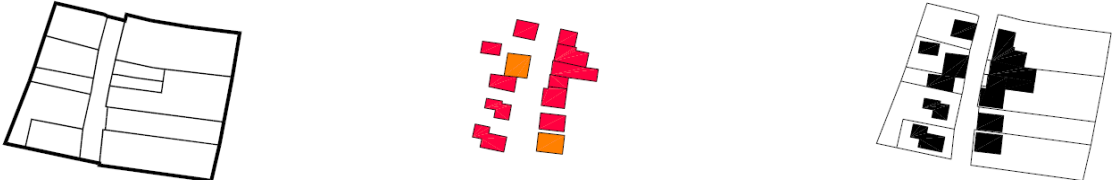
Verkavelingstype 21: Ring-4

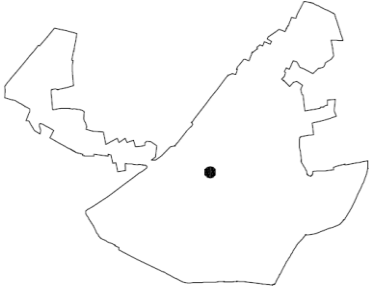
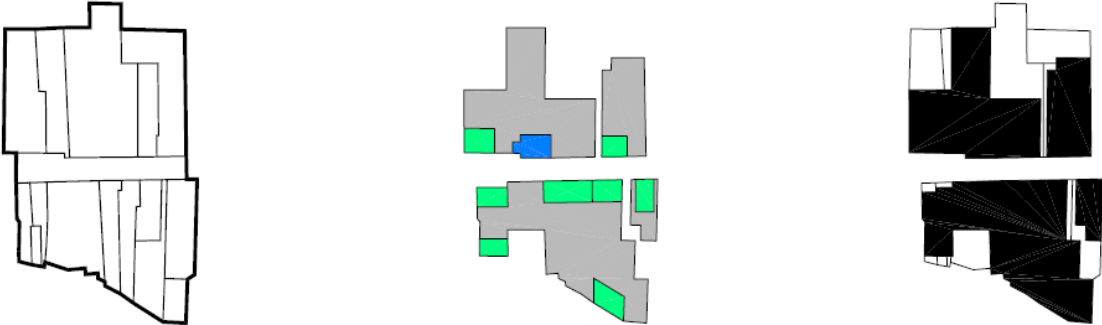
Aspect	Beschrijving
Percelen	• breedte van de percelen varieert van 5 tot 10 m (hoekwoning); • diepte van de percelen varieert van 20 tot 55 m; • breedte – diepte verhouding varieert van 1:3 tot 1:11; • diepte van de voortuin bedraagt 4 m.
Bebouwing	• rijenbouw in een gesloten verkaveling; • bebouwing 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; • diept 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	
	

Verkavelingstype @:	
Aspect	Beschrijving
Percelen	•
Bebouwing	•
Bebouwingspercentage	
Bouwlagen	
Locatie	

Bijlage 8: Woningbouwprogramma

