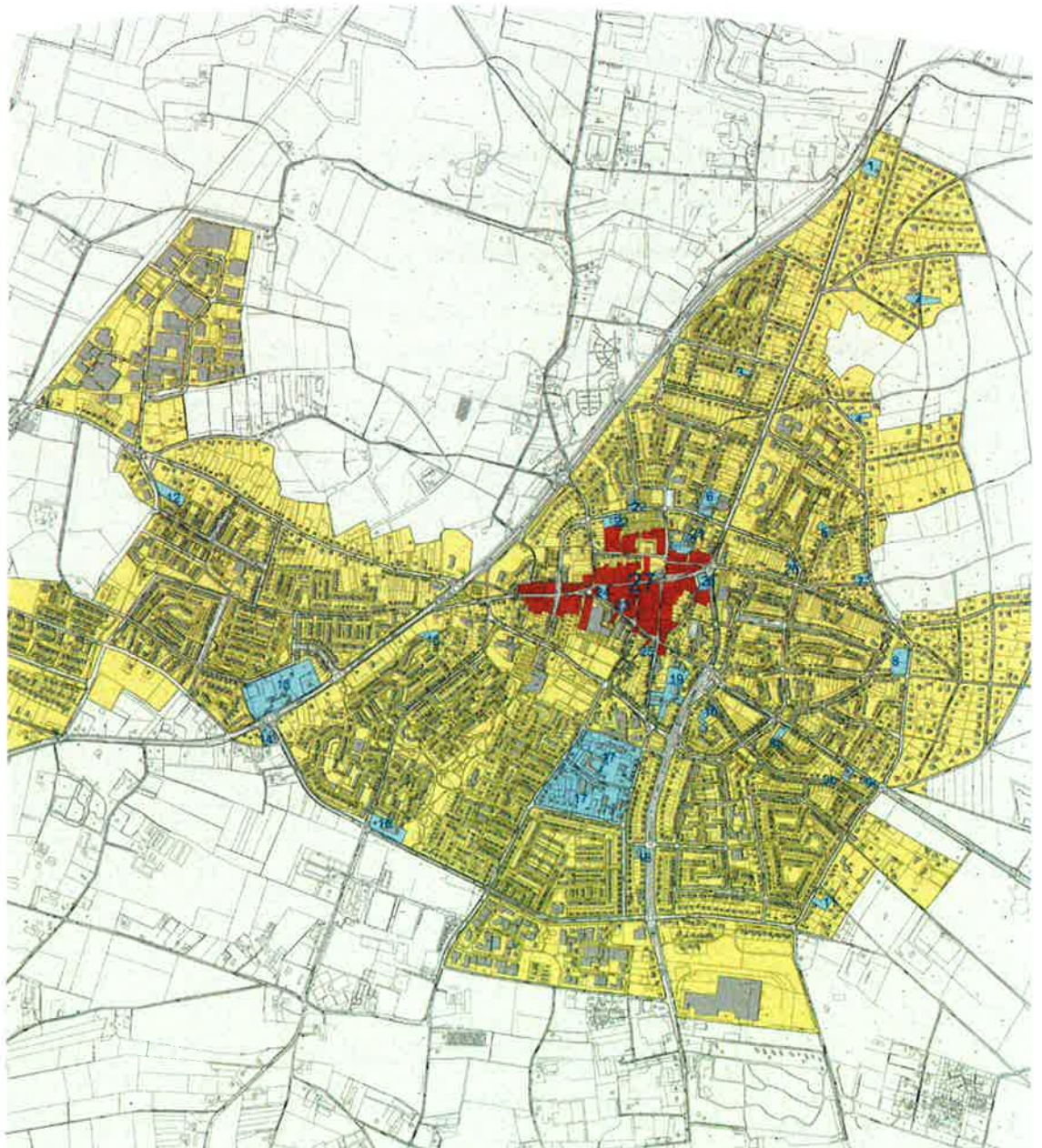




gemeente  
putten

# Inbreidingsnotitie bebouwde kom 2015

versie 2017



Verseonnummer  
612535

Afdeling Bouwen,  
Ruimtelijke orde-  
ning en Milieu

# Inhoudsopgave

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

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en doelstelling

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

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

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

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

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

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

## 1.2. Achtergrond

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

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

Hierdoor ontstaat duidelijkheid over de aantallen te bouwen woningen binnen de bebouwde kom. Uitgaand van een maximaal bouwprogramma kan worden bepaald wanneer en tot

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

### 1.3. Leeswijzer

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

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

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

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

## 2. Stedenbouwkundige opbouw kom Putten

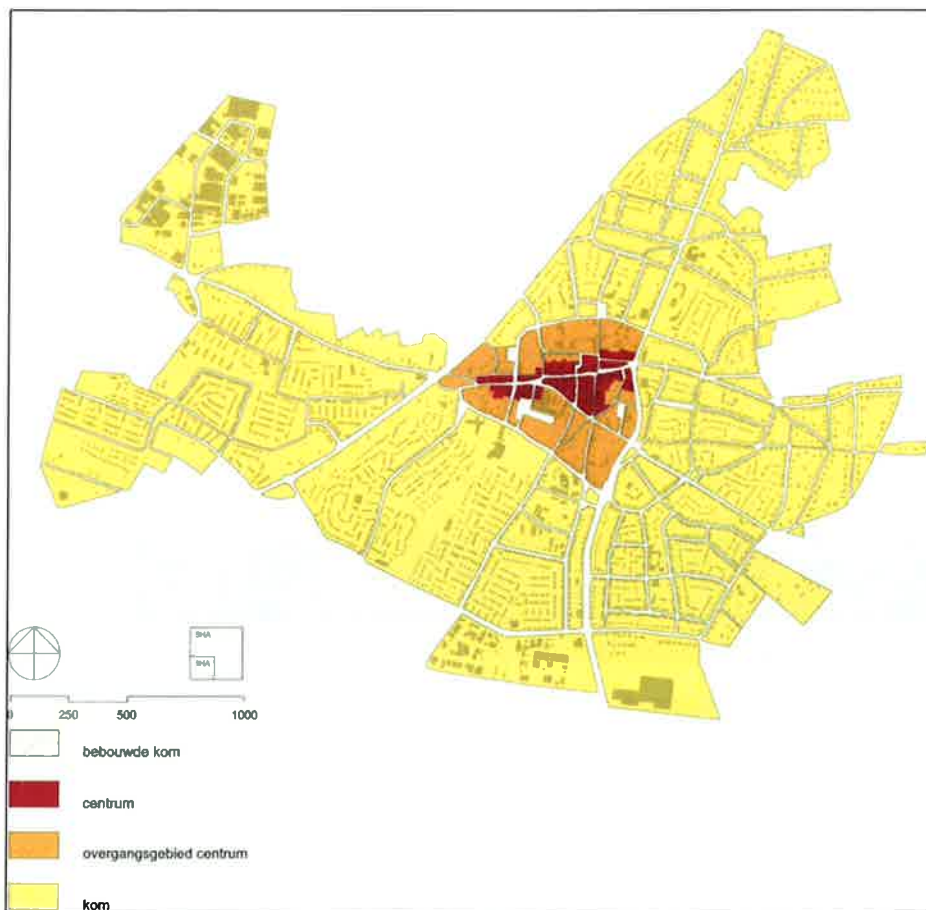
In dit hoofdstuk wordt een beknopte analyse gegeven van de bebouwde kom van Putten. Daarbij wordt aangesloten op de uitgebreide analyse uit het rapport 'Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom van Putten' (SRBK).

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

### 2.1. Drie zones

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

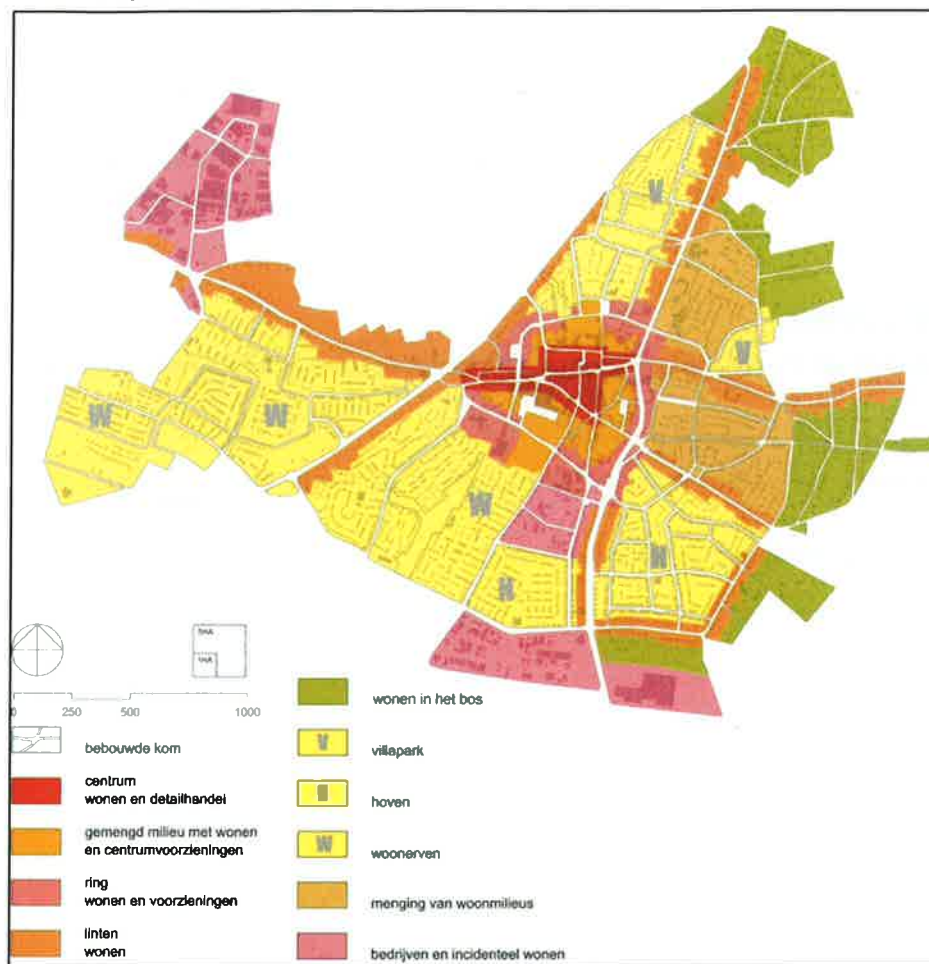
- centrum (de intensiveringszone);
- overgangsgebied van het centrum naar de rest van de bebouwde kom (de randzone van het centrum);
- kom: het overig gebied van de bebouwde kom.



*Afbeelding – de drie zones van de bebouwde kom*

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

## 2.2. Woonmilieus



Afbeelding – de woonmilieus in de bebouwde kom

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

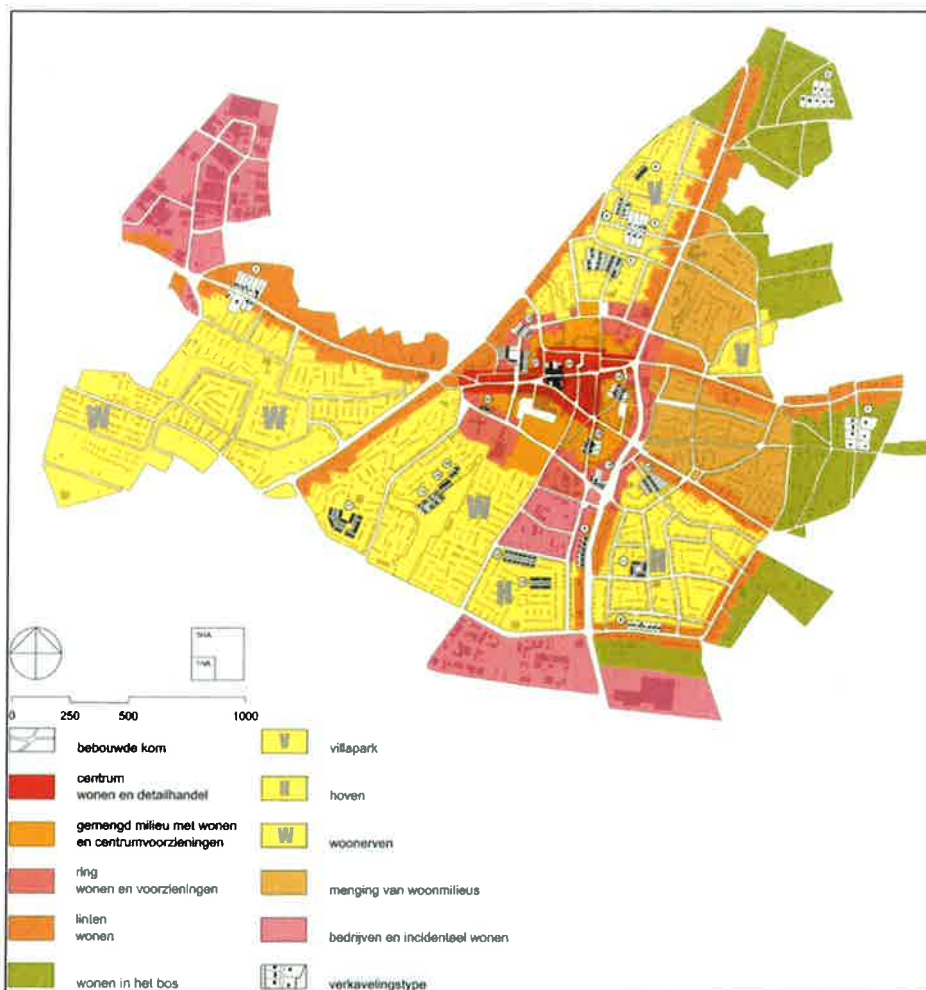
	Centrum	Overgangs- gebied	Kom
Centrum	X		
Gemengd		X	
Ring		X	X
Linten		X	X
Wonen in het bos			X
Villapark			X
Hoven			X
Woonerven			X
Menging van woonmilieus		X	X
Bedrijven + incidenteel wonen			X

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

## 2.3. Verkavelingstypen

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

Dit systeem leidt dus niet tot een aaneenschakeling van concrete inrichtingsvoorstellen, maar tot een samenhangend stelsel van stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan de bebouwingstructuur 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.

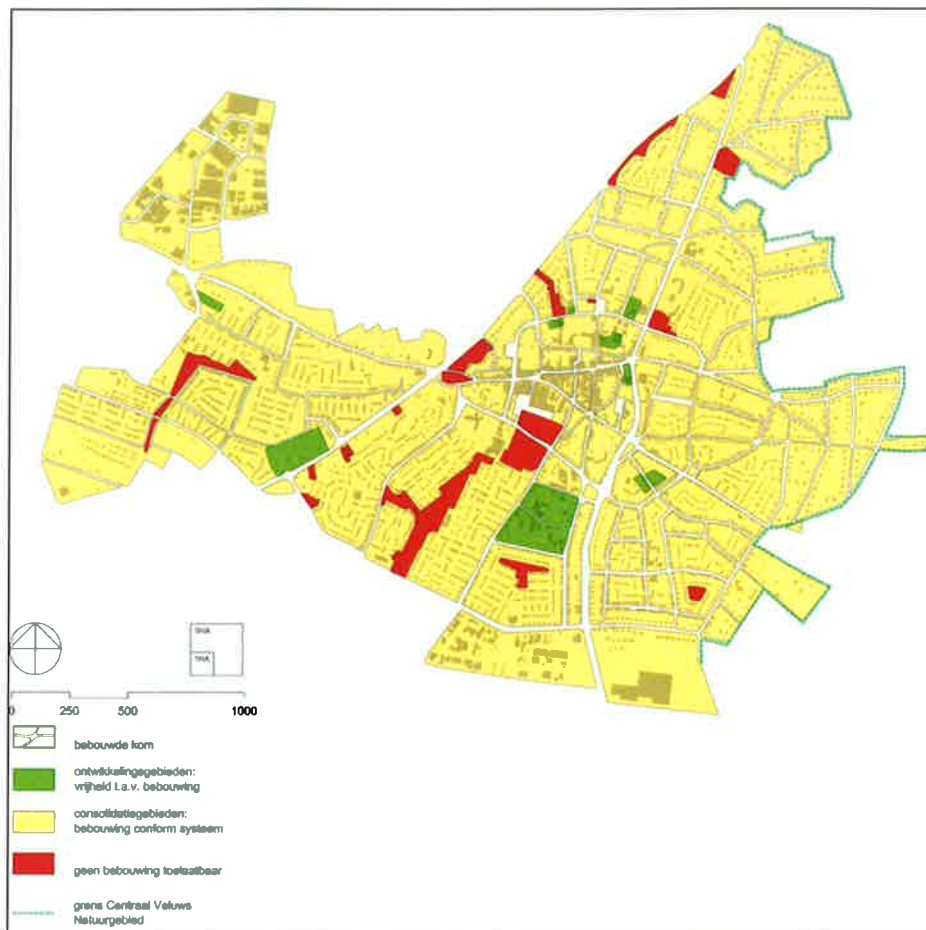
In het dorp komen uiteenlopende woonmilieus voor. Deze milieus zijn afgeleid van de kavelgrootte, de verschijningsvorm van de bebouwing en de situering in het dorp. Het dorpsbeeld vloeit niet alleen voort uit de bebouwingstructuur en de verkavelingstructuur, maar ook uit de

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

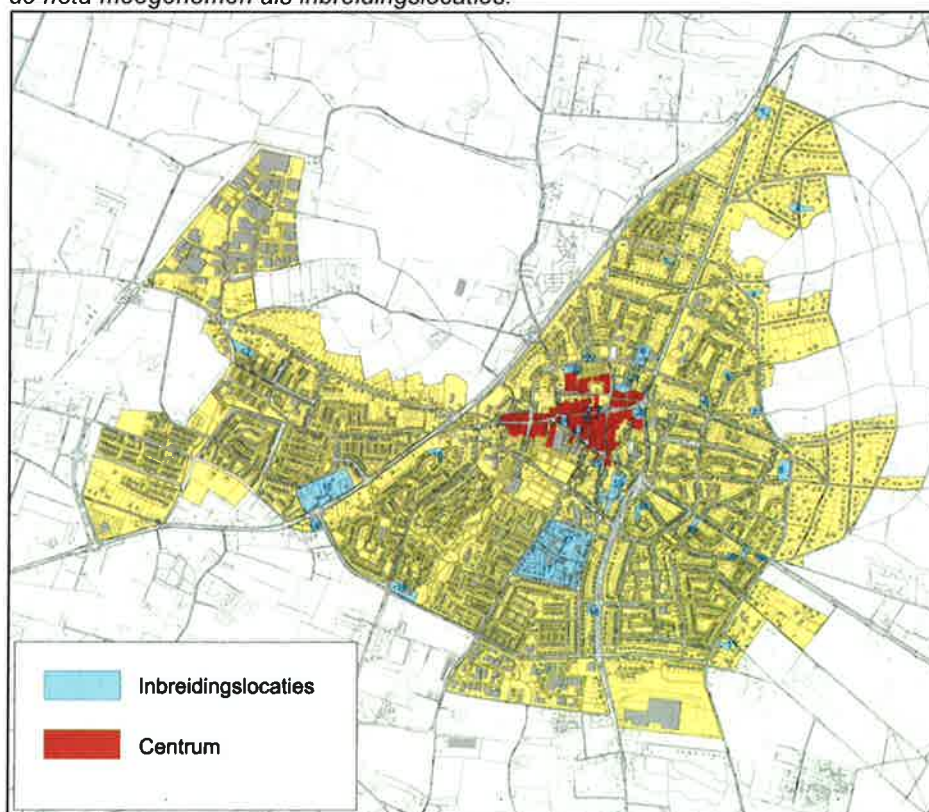
De aanwezigheid van voldoende open plekken en terreinen is van belang voor de sfeer en de karakteristiek van het dorp. De gemeente is terughoudend met het scheppen van extra woningbouw mogelijkheden op particuliere percelen in de kom.

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.


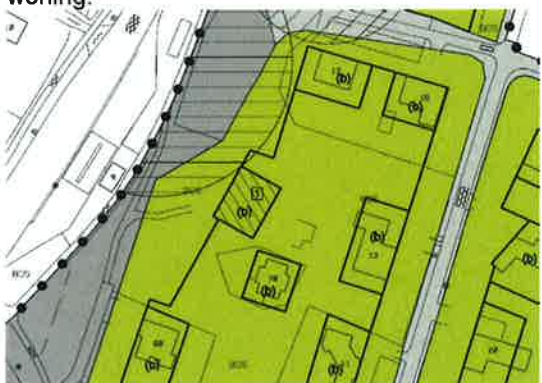
Ontwikkelingen die inmiddels zijn gerealiseerd of waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend, zijn komen te vervallen.



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



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







Afbeelding – Overzichtskaart inbreidingslocaties in de bebouwde kom


<b>Adres:</b>	Harderwijkerstraat 70 (ten noorden)
<b>Locatie 1:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Linten
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Noord
<b>Status:</b>	Beoogde situatie vastgelegd: Wonen in het Bos (directe bouwtitel)
<b>Woningtoevoeging:</b>	1 grondgebonden woning
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>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.</p>

<b>Adres:</b>	Hunnenpad 10 en Hunnenpad 13
<b>Locatie 2:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Bos
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Noord
<b>Status:</b>	Beoogde situatie vastgelegd: Wonen in het Bos (directe bouwtitel)
<b>Woningtoevoeging:</b>	2 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>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.</p>

<b>Adres:</b>	Eikenlaan 5 (ten noorden)
<b>Locatie 3:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Villapark
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Noord
<b>Status:</b>	Beoogde situatie vastgelegd: Woondoeleinden (directe bouwtitel)
<b>Woningtoevoeging:</b>	1 grondgebonden woning
<b>Beschrijving:</b>	<p>De nieuwbouwlocatie is een resterende locatie uit de Inbreidingsnota uit 2003. Het betreft een 'gat' in de bebouwing.</p>  <p>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.</p>



<b>Adres:</b>	Grieteweg 12 (ten zuiden)
<b>Locatie 4:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Bos
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Noord
<b>Status:</b>	Beoogde situatie vastgelegd: Wonen in het Bos (indirecte bouwtitel)
<b>Woningtoevoeging:</b>	1 grondgebonden woning
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>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.</p> <p>Voor de bouwlocaties in het bosmilieu geldt op grond van de 'Provinciale boscompensatieregeling' dat gekapt bos gecompenseerd moet worden.</p>



<b>Adres:</b>	<b>Driewegenweg 11 (ten noorden)</b>
<b>Locatie 5:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Gemengd 2
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Noord
<b>Status:</b>	Beoogde situatie vastgelegd: Woondoeleinden (directe bouwtitel)
<b>Woningtoevoeging:</b>	1 grondgebonden woning
<b>Beschrijving:</b>	<p>De betreffende nieuwbouwlocatie is destijds al in de Inbreidingsnota van 2003 aangewezen.</p>  <p>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.</p>

<b>Adres:</b>	<b>Brinkstraat 85 - 87</b>
<b>Locatie 6:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Ring
<b>Aanpak:</b>	Ontwikkeling
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Noord
<b>Status:</b>	Bestaande situatie vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijk (kerk)</li> <li>• Bos</li> <li>• Woondoeleinden (waardevolle bebouwing)</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	6 woningen / appartementen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bescheiden bouwvolume;</li> <li>• maximale hoogte 8 m met schuine kap;</li> <li>• eventueel appartementen in 2 bouwlagen met op de begane grond een tuintje of een binnentuin;</li> <li>• geen uitstekende balkons;</li> <li>• per woning 1,7 parkeerplaats;</li> <li>• handhaving waardevolle bomen (nog te inventariseren);</li> <li>• rooilijn van de woningen op of achter de rooilijn van de woning aan de Torenlaan nummer 2;</li> <li>• aanzicht vanaf de Torenlaan groen houden.</li> </ul> <p>In welke stijl de woningen het best kunnen worden gebouwd, zal door een architect moeten worden bekeken. Een mogelijkheid is 'historisch bouwen', aansluitend bij het karakter van de kerk, bijvoorbeeld grondgebonden woningen met de uitstraling van een soort van begijnenhofje of een appartementencomplex met dezelfde uitstraling als de kerk.</p> <p>Er is inmiddels een bouwplan ingediend voor zes geschakelde grond-</p>





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



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



<b>Adres:</b>	<b>Bosrand 68 (ten zuiden)</b>
<b>Locatie 8:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Gemengd
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Zuidoost
<b>Status:</b>	'Wonen in het bos' (indirecte bouwtitel)
<b>Woningtoevoeging:</b>	3 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>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.</p> <p>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 bouwkevel op de hoek Bosrand / Prins Hendrikweg om te zetten in twee bescheiden vrijstaande woningen van maximaal 660 m<sup>2</sup>, waarvan de maatvoering daarvan is afgestemd op de aangrenzende woning aan de noordzijde van de Bosrand, onder inlevering van één bouwrecht.</p> <p>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.</p>

<b>Adres:</b>	<b>Garderenseweg 60, 62, 110 en 122</b>
<b>Locatie 9:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Linten –Wonen
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan kom Zuidoost
<b>Status:</b>	Bestaande situaties vastgelegd <ul style="list-style-type: none"> <li>• Detailhandel</li> <li>• Horeca</li> <li>• Bedrijf</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	10 – 14 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p> <p>In het algemeen geldt dat de uitstraling van de nieuwe woonfunctie een positief effect zal hebben op de bestaande woonomgeving.</p>  <p>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</p>

<b>Adres:</b>	<b>Garderenseweg 60, 62, 110 en 122</b>
	<p>woonbebouwing.</p> <p>Bij wijziging van de niet-woonfunctie in een woonfunctie dient, naast ruimtelijke aspecten rekening te worden gehouden met andere randvoorwaarden, zoals het wegverkeerslawaaï vanaf de Garderenseweg.</p> <p>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.</p>


<b>Adres:</b>	<b>Da Costastraat 8 / Van Damhof</b>
<b>Locatie 10:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Hoven
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan kom Zuidoost / Veegplan(ontwerp)
<b>Status:</b>	Bestaande situatie vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijf</li> <li>• Wonen</li> <li>• Maatschappelijk (dierenarts)</li> <li>• Wijzigingsbevoegdheid naar wonen (max 3)</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	2 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>Bij de gemeente is het verzoek binnengekomen om aan de Van Damhof, naast de dierenartsenpraktijk (bestemming 'Maatschappelijk') op een veldje dat tot voor kort als paarden- annex longeerbak, werd gebruikt één of twee seniorenwoningen te mogen bouwen.</p> <p>Op het binnenterrein (Da Costastraat 8) is nog steeds bedrijfsbebouwing aanwezig.</p> <p>Omdat het bedrijfsperceel aan alle kanten wordt omsloten door woonpercelen en de dierenartsenpraktijk ligt bij bedrijfsbeëindiging functieverandering naar wonen voor de hand.</p>  <p>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 &amp; bouwhoogte 7 m).</p>


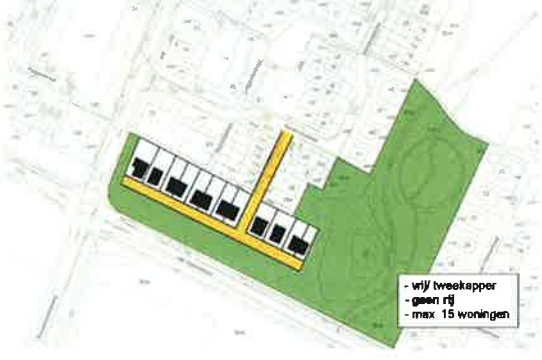
<b>Adres:</b>	<b>Calcariaweg 35</b>
<b>Locatie 11:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Bos
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Zuidoost
<b>Status:</b>	'Wonen in het bos' (directe bouwtitel)
<b>Woningtoevoeging:</b>	2 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>Weinig bebouwing en 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</p>  <p>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.</p> <p>Voor de bouwlocaties in het bosmilieu geldt op grond van de 'Provinciale boscompensatieregeling' dat gekapt bos gecompenseerd moet worden.</p>



<b>Adres:</b>	<b>Wallenbergstraat (ongenummerd)</b>
<b>Locatie 12:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Woonerven
<b>Aanpak:</b>	Ontwikkeling
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom West
<b>Status:</b>	'Wonen – Woonwagencentrum'
<b>Woningtoevoeging:</b>	2 grondgebonden woningen of 10 appartementen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>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.</p> <p>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.</p>



<b>Adres:</b>	<b>Nijkerkerstraat 10 – 12c</b>
<b>Locatie 13:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Woonerven
<b>Aanpak:</b>	Ontwikkeling
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom West
<b>Status:</b>	Bestaande situatie vastgelegd: 'Recreatie'
<b>Woningtoevoeging:</b>	Maximaal 50 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p> <p>Het terrein kan ook in delen worden ontwikkeld. Vooralsnog wordt uitgegaan van een woningcapaciteit tot maximaal 50 woningen (vrijstaand, tweekappers of aaneen).</p>  <p>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.</p> <p>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.</p>



<b>Adres:</b>	<b>Nijkerkerstraat 19 (hoek van Geenstraat)</b>
<b>Locatie 14:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Lint
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan kom Zuid
<b>Status:</b>	Bestaande situatie vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Bedrijf'</li> <li>• Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	Maximaal 4 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>- een vrijstaande woning van één bouwlaag met zadeldak - oriëntering haaks op Nijkerkerstraat (zie woningen Nijkerkerstraat 19)</p> <p>- vrijstaande woning(en) en/of een tweelaagse bestaande één bouwlaag met kap</p> <p>totaal maximaal 4 woningen</p> <p>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.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan kom Zuid is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen.</p>



<b>Adres:</b>	Van Geenstraat 36 (hoek Roosendaalseweg)
<b>Locatie 15:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Woonerven
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan kom Zuid
<b>Status:</b>	Bestaande situatie vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Bedrijf'</li> <li>• Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	14 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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


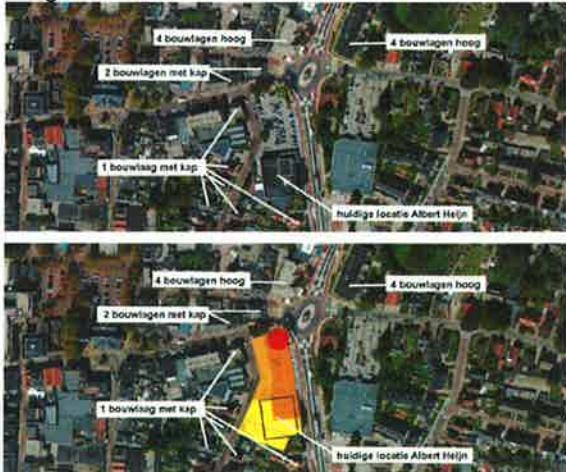
<b>Adres:</b>	<b>Bedrijfsterrein Ambachtstraat en omgeving</b>
<b>Locatie 17:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Bedrijven in incidenteel wonen
<b>Aanpak:</b>	Ontwikkeling
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan kom Zuid
<b>Status:</b>	Bestaande situatie vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Bedrijf'</li> <li>• Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	30 – 40 woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>De locatie wordt aangemerkt als herstructureringslocatie. Omdat de voorgestelde transformatie naar verwachting pas op langere termijn in beeld komt is de woningbouwlocatie nog niet verder uitgewerkt. In het geldende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 120 woningen. De verwachting is dat in de komende tien jaar maximaal 25 – 33% van de potentiële woningbouw kan worden toegevoegd aan de randen van het gebied. Mochten de ontwikkelingen in een stroomversnelling terecht komen, zal de inbreidingsnotitie hierop worden bijgesteld.</p> <p>Over het algemeen geldt dat de uitstraling van een nieuwe woonfunctie</p>

<b>Adres:</b>	<b>Bedrijfsterrein Ambachtstraat en omgeving</b>
	<p>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.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan kom Zuid is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen. Aangenomen wordt dat voor een volledige transformatie van het bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan nodig zal zijn.</p>

<b>Adres:</b>	<b>Voorthuizerstraat 90 (hoek Korte Kerkstraat)</b>
<b>Locatie 18:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Lint Wonen
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Zuid
<b>Status:</b>	Bestaande situatie vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Bedrijf'</li> <li>• Binnenplanse wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf' naar 'Wonen'</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	2 – 4 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>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.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan kom Zuid is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen van bedrijven naar wonen.</p>


<b>Adres:</b>	<b>Kerkstraat / Voortuizerstraat (locatie Da Costa)</b>
<b>Locatie 19:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Centrum
<b>Aanpak:</b>	Ontwikkeling
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Putten Centrum
<b>Status:</b>	<p>Huidig gebruik bestemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijk (onderwijs)</li> <li>• Groen</li> <li>• Tuin</li> <li>• Wonen</li> </ul> <p>Wijzigingsbevoegdheid-02 t.b.v. maximaal 55 woningen</p>
<b>Woningtoevoeging:</b>	16 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p> <p>Voor de locatie worden herontwikkelingsplannen voorbereid. Het is de bedoeling om ter plaatse een gezondheidscentrum en 16 woningen te realiseren.</p>  <p>In het geldende Bestemmingsplan Putten Centrum is een algemene binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor onder andere wonen en maatschappelijke voorzieningen.</p>

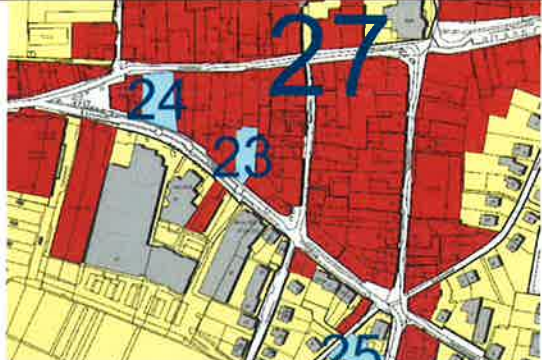
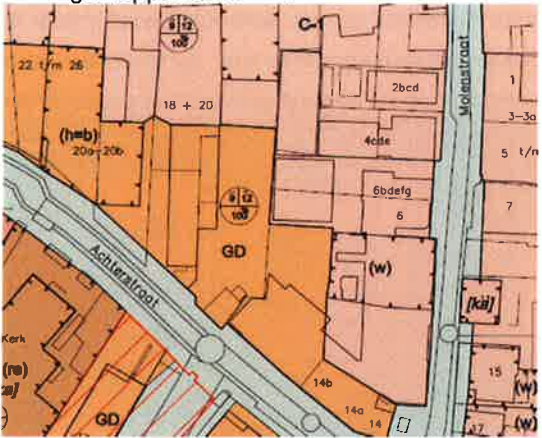


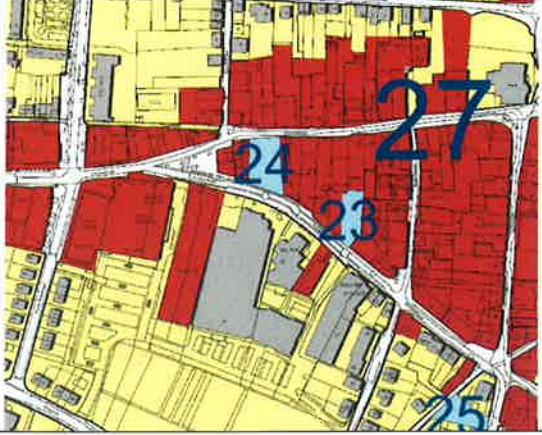
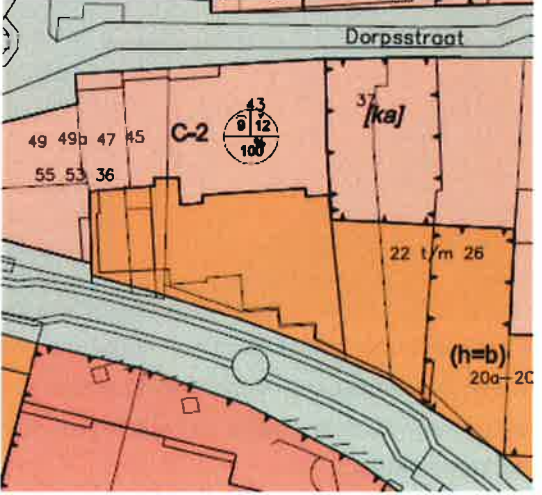
<b>Adres:</b>	<b>Voorthuizerstraat 2 (locatie Albert Heijn)</b>
<b>Locatie 20:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Centrum
<b>Aanpak:</b>	Ontwikkeling
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Putten Centrum
<b>Status:</b>	Bestaande situatie bestemd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrum 1</li> <li>• Verkeer - Verblijfsgebied</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	8 – 20 appartementen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>toegestane bouwhoogten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4 bouwlagen</li> <li>3 bouwlagen</li> <li>2 bouwlagen met kap of terugliggende derde laag</li> <li>1 bouwlaag met kap</li> </ul> <p>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.</p> <p>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</p>

<b>Adres:</b>	<b>Voorthuizerstraat 2 (locatie Albert Heijn)</b>
	<p>plek juist ook vanuit stedenbouwkundig perspectief aan te bevelen is. In meerdere bouwlagen bouwen over de gehele voetprint van het gebouw is enkel mogelijk wanneer het pand dichterbij het hoekpunt Voorthuizerstraat/Dorpsstraat wordt gesitueerd.</p> <p>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.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de betreffende locatie. Voor eventuele nieuwe plannen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.</p>

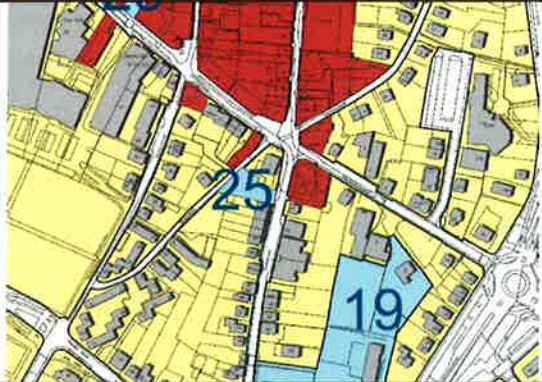

<b>Adres:</b>	<b>Kelnarijstraat 10 (locatie Brandweerkazerne)</b>
<b>Locatie 21:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Gemengd milieu met Wonen en Centrumvoorzieningen
<b>Aanpak:</b>	Ontwikkeling
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Putten Centrum
<b>Status:</b>	Bestaande situatie vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijf (brandweerkazerne)</li> <li>• Verkeer - Verblijfsgebied</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	Maximaal 8 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>Op de locatie van de brandweer kunnen enkele patiowoningen/ seniorenwoningen worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een lage bouwhoogte omdat het een binnenterrein betreft van een beperkte omvang. Bovendien is de bouwhoogte van de omliggende vrijstaande woningen vaak ook niet hoger dan één bouwlaag met kap. Uitgegaan wordt van een maximumcapaciteit van 8 woningen.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan is geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende locatie. Voor eventuele nieuwe plannen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.</p>

<b>Adres:</b>	<b>Brinkstraat e.o. (locatie bibliotheek en politiebureau</b>
<b>Locatie 22:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Gemengd milieu met wonen en centrumvoorzieningen
<b>Aanpak:</b>	Ontwikkeling
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Putten Centrum Bestemmingsplan kom Noord
<b>Status:</b>	Bestaande situatie bestemd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijk (bibliotheek)</li> <li>• Maatschappelijk (politiebureau)</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	13 – 20 woningen/appartementen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>In beide geldende bestemmingsplannen zijn geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de betreffende locaties. Voor eventuele nieuwe plannen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.</p>

<b>Adres:</b>	<b>Achterstraat (v.m. garagecomplex Van Rossem)</b>
<b>Locatie 23:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Centrum
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Putten Centrum
<b>Status:</b>	Huidige gebruik bestemd met ruime bestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	10 – 15 appartementen
<b>Beschrijving:</b>	<p>Voor de locatie van het voormalig garagecomplex is binnen het geldende bestemmingsplan ruimte voor de realisatie van onder andere woningen/appartementen.</p>  <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen terrein.</p>

<b>Adres:</b>	Dorpsstraat / Achterstraat (v.m. Postkantoor)
<b>Locatie 24:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Centrum
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Putten Centrum
<b>Status:</b>	Huidig gebruik bestemd met ruime bestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrum 2</li> <li>• Gemengd</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	19 appartementen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p>  <p>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.</p> <p>Bij inbreidingsopgaven in deze straten ligt de kans om het karakteristieke dorpse beeld van Putten te versterken.</p> <p>Het te slopen voormalige postkantoor heeft aan de Dorpsstraat een derde terugliggende bouwlaag. Deze hoogte is niet karakteristiek voor</p>

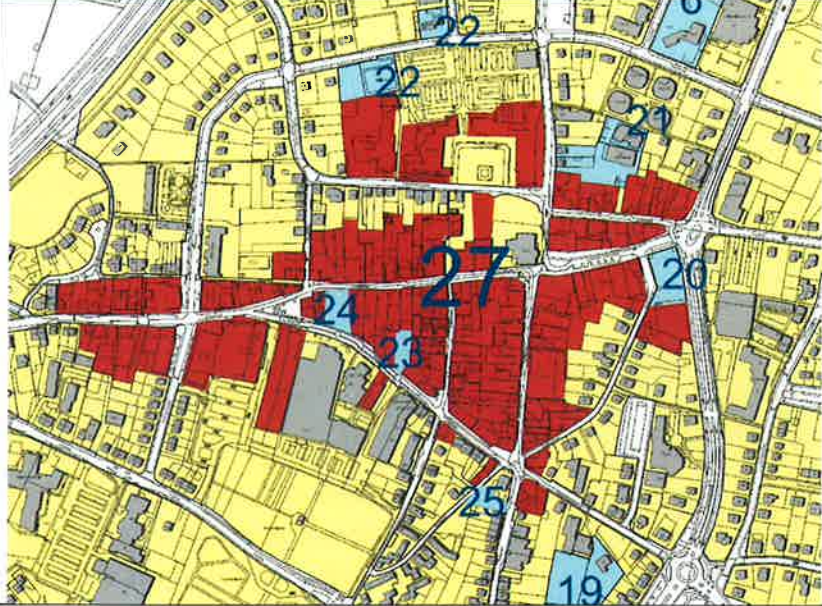
<b>Adres:</b>	<b>Dorpsstraat / Achterstraat (v.m. Postkantoor)</b>
	de straat, maar wel acceptabel omdat de bovenste laag terug ligt. Bij nieuwbouw heeft deze basisvorm dus niet de voorkeur maar is wel optioneel.
	Parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen terrein onder het gebouw.

<b>Adres:</b>	Achterstraat 1
<b>Locatie 25:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Centrum
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Putten Centrum
<b>Status:</b>	Huidig gebruik bestemd met ruime bestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd</li> <li>• Wro-zone – Wijzigingsgebied</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	2 – 8 woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>In het geldende bestemmingsplan Putten Centrum is voor de Achterstraat 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 8 woningen. Het aantal bouwlagen mag niet meer dan twee bedragen.</p>  <p>Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.</p>



<b>Adres:</b>	Postweg 23 en 25
<b>Locatie 26:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Linten
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Kom Noord
<b>Status:</b>	Bestaande situatie vastgelegd: 'Woondoeleinden'
<b>Woningtoevoeging:</b>	2 grondgebonden woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>Op de achterpercelen van Postweg 23 en 25, aan de Larikssstraat is woningbouw goed mogelijk, mits dit op een passende wijze gebeurt. Het plangebied is nu braakliggend terrein. Het straatbeeld van de Larikssstraat zal met passende nieuwbouw sterk verbeteren. Het zal het oostelijk deel van de Larikssstraat een betere beëindiging geven. Het zal het oostelijk deel van de Larikssstraat een betere beëindiging geven.</p> <p>Gelet op de in de buurt voorkomende bebouwingstypologieën heeft een twee-onder-een-kapwoning of twee bescheiden in het straatbeeld passende vrijstaande woningen op deze locatie de voorkeur.</p>  <p>De woningen dienen te voldoen aan de volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De hoofdvorm dient eenvoudig te zijn (staafvormig). Aan- en uit-</li> </ul>

Adres:	Postweg 23 en 25
	<p>bouwen en dakkapellen aan de voorzijde zijn niet toegestaan;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eventuele garages dienen minimaal 6 meter achter de voorgevellijn gebouwd te worden;</li><li>• De woningen dienen te liggen op 6,8 meter van de voorste perceelsgrens.</li></ul> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Adres:</b>	<b>Putten Centrum</b>
<b>Locatie 27:</b>	
<b>Woonmilieu:</b>	Centrum
<b>Aanpak:</b>	Consolidatie
<b>Plandeel:</b>	Bestemmingsplan Putten Centrum
<b>Status:</b>	Huidig gebruik bestemd met ruime bestemmingen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrum 1</li> <li>• Centrum 2</li> <li>• Gemengd</li> </ul>
<b>Woningtoevoeging:</b>	circa 20 - 30 woningen
<b>Beschrijving:</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Uitbreiding van de woonfunctie langs winkelstraten komt de levendigheid van het gebied ten goede, ook in de avonden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Adres:

Putten Centrum



Voor het secundaire winkelgebied is ook gekozen voor een ruime bestemming 'Gemengd'. In tegenstelling tot beide centrumbestemmingen is binnen 'Gemengd' wonen ook op de begane grond toegestaan.

Een en ander betekent dat binnen het centrumgebied op diverse locatie inbreidingsmogelijkheden bestaan langs de (Verlengde) Dorpsstraat, Kerkstraat en Achterstraat. Voor het gehele gebied wordt binnen het geldende bestemmingsplan rekening gehouden met een theoretische capaciteit van 20 tot 30 woningen.

## 3.2. Woningbouwprogramma

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

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

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

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

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

## 3.3. Spelregels voor bestaande locaties

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

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

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

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

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

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

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

### **Duurzaam bouwen**

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

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

### **Schetsplanprocedure**

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

## **3.4. Spelregels nieuwe ontwikkelingen**

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

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

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







gemeente  
putten

# Bijlagen






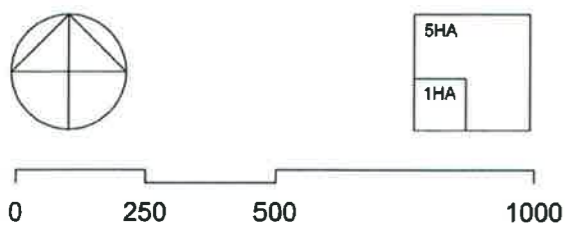
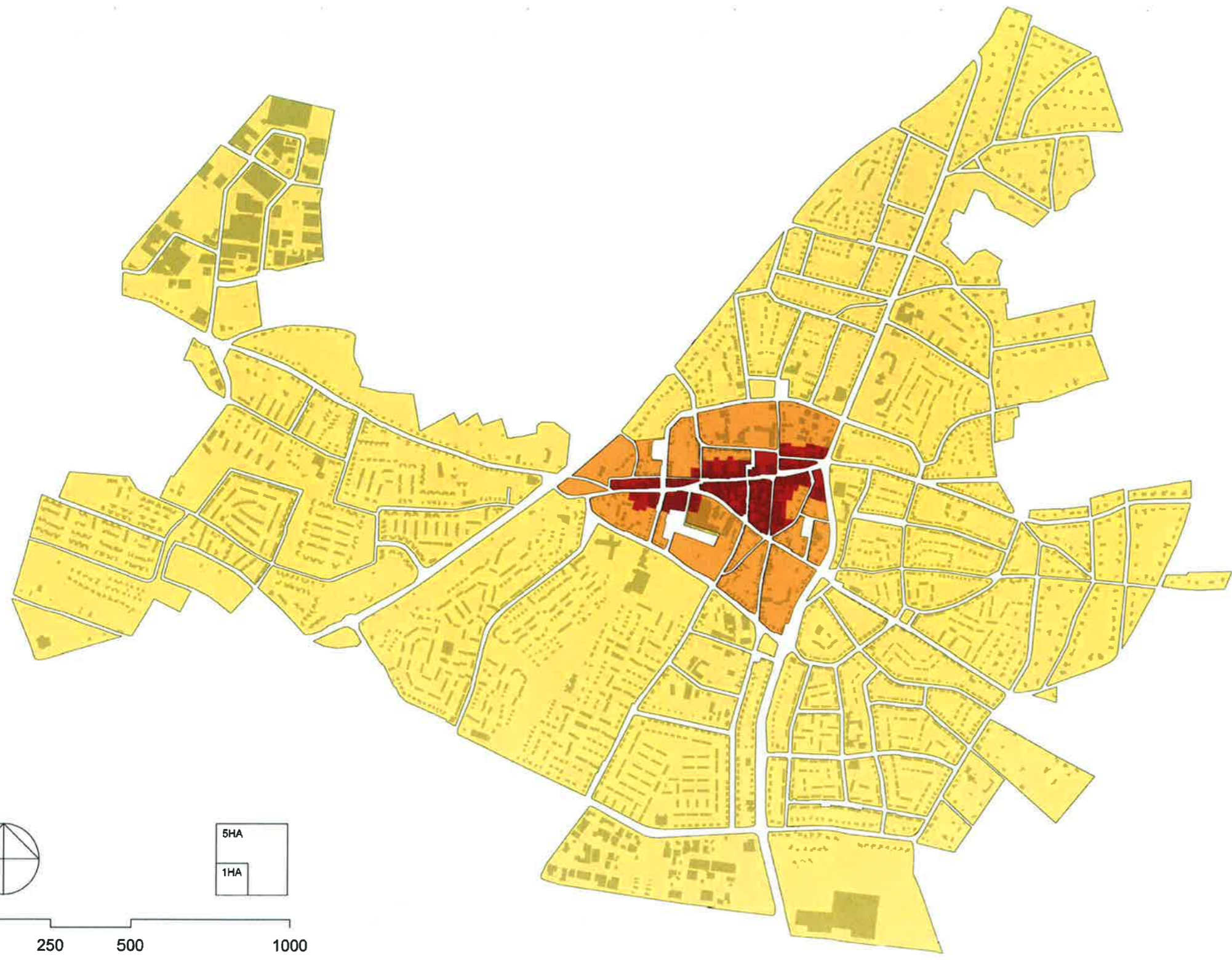


## **Bijlage 1: Drie zones van de bebouwde kom**



DE 3 ZONES VAN DE BEBOUWDE KOM

-  bebouwde kom
-  centrum
-  overgangsgebied centrum
-  kom





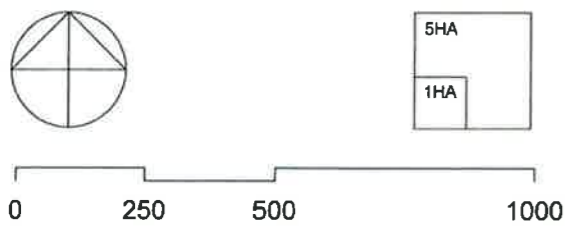
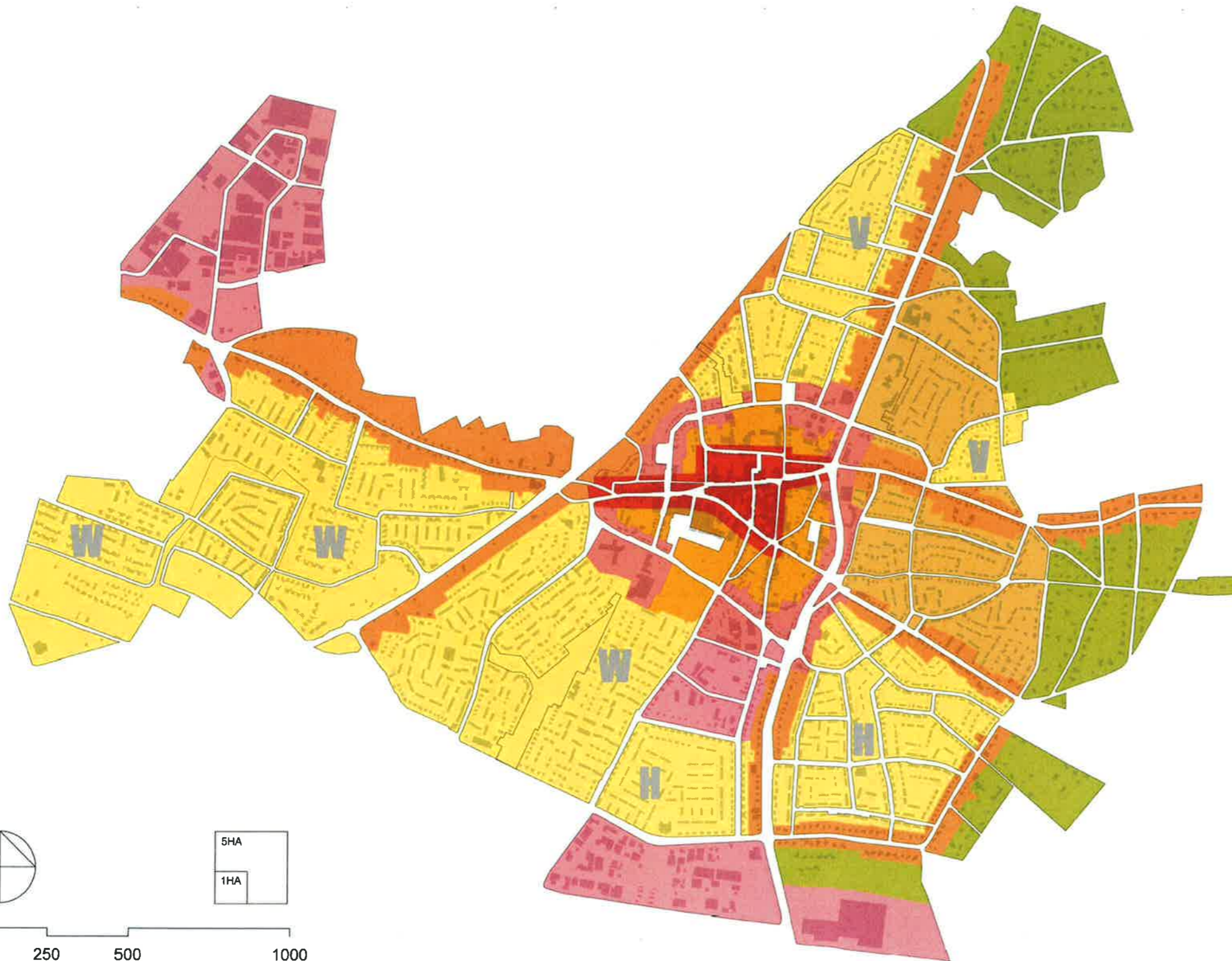
## **Bijlage 2: De woonmilieus**





## DE WOONMILIEUS

-  bebouwde kom
-  centrum  
wonen en detailhandel
-  gemengd milieu met wonen  
en centrumvoorzieningen
-  ring  
wonen en voorzieningen
-  linten  
wonen
-  wonen in het bos
-  villapark
-  hoven
-  woonerven
-  menging van woonmilieus
-  bedrijven en incidenteel wonen





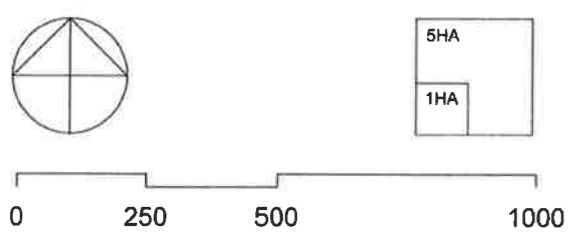
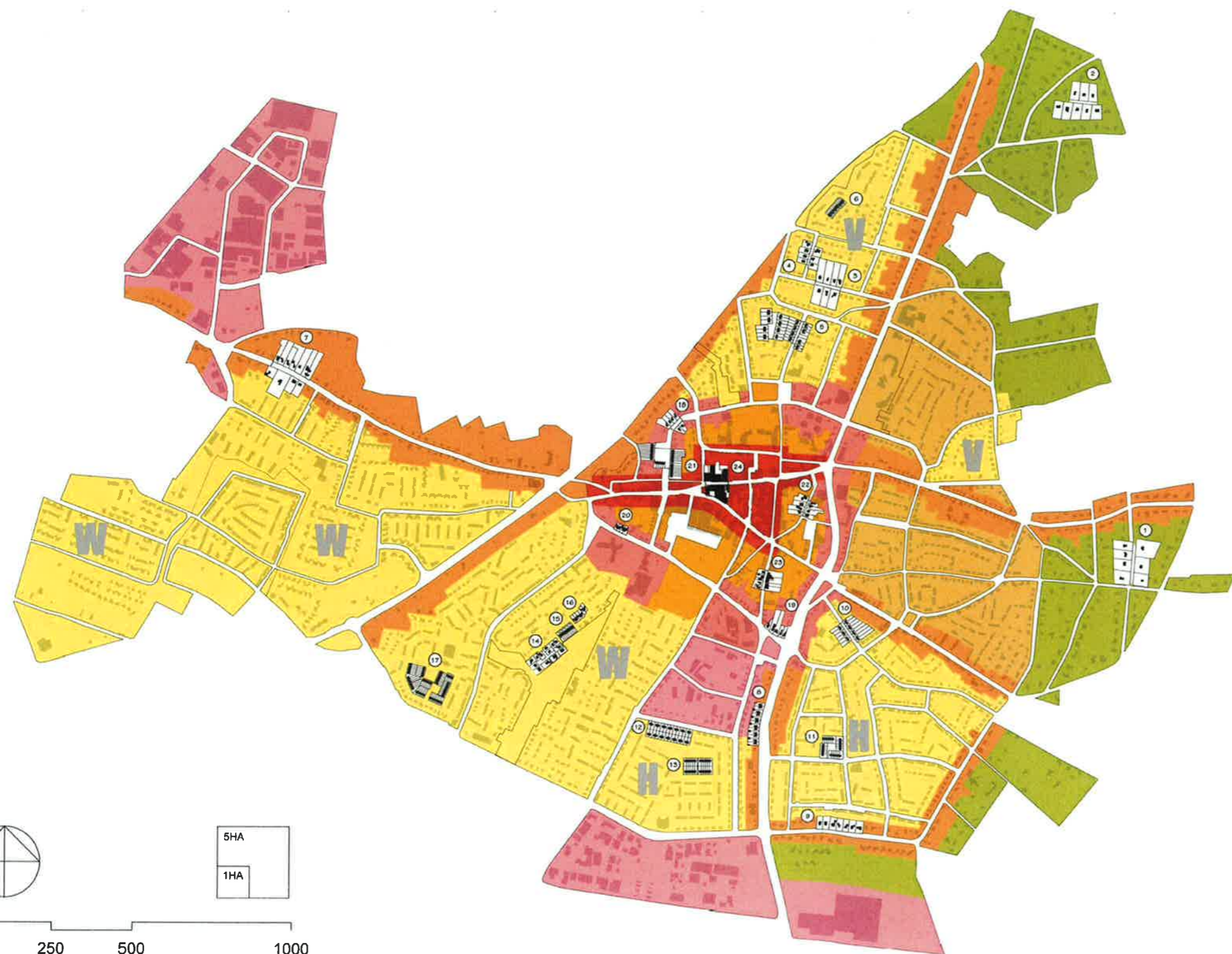


## **Bijlage 3: De verkavelingstypen**



## DE VERKAVELINGSTYPEN

-  bebouwde kom
-  centrum  
wonen en detailhandel
-  gemengd milieu met wonen  
en centrumvoorzieningen
-  ring  
wonen en voorzieningen
-  linten  
wonen
-  wonen in het bos
-  villapark
-  hoven
-  woonerven
-  menging van woonmilieus
-  bedrijven en incidenteel wonen
-  verkavelingstype












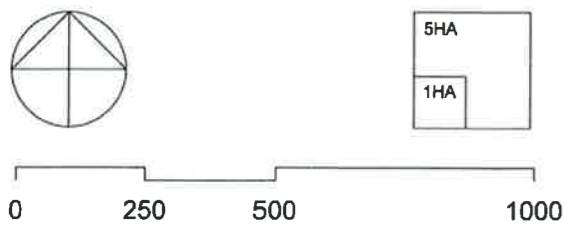
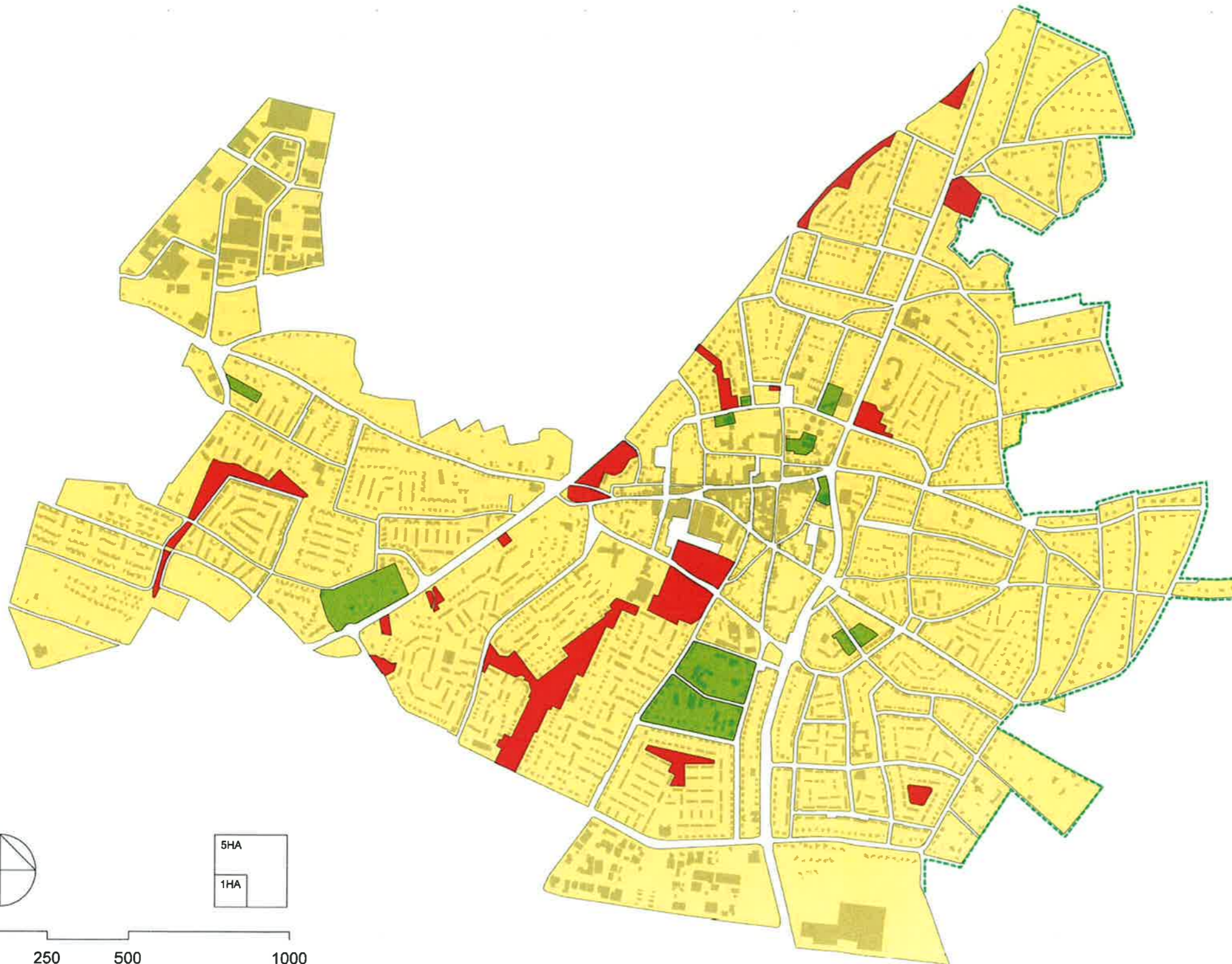
## **Bijlage 4: De bebouwingsmogelijkheden**





## DE BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN

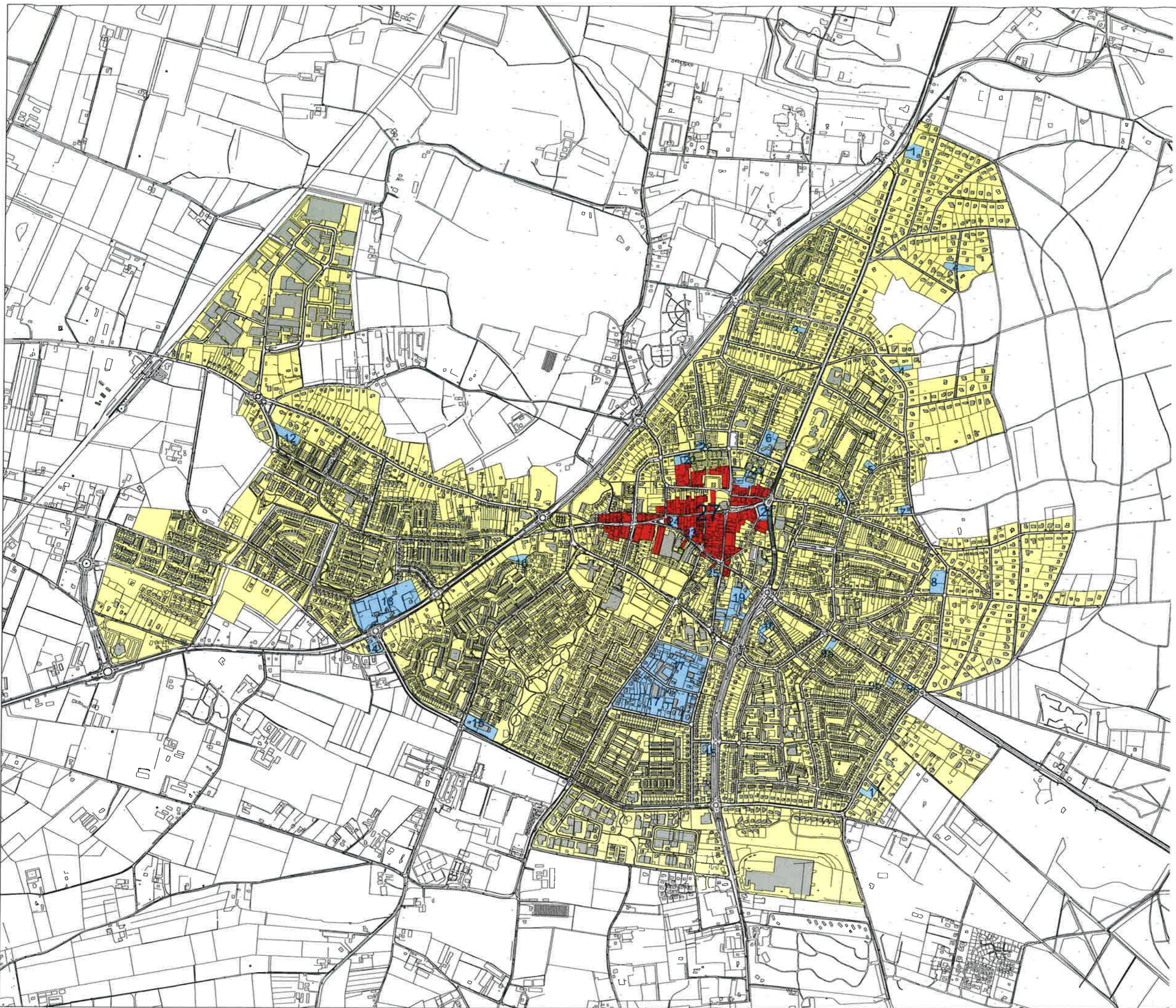
-  bebouwde kom
-  ontwikkelingsgebieden:  
vrijheid t.a.v. bebouwing
-  consolidatiegebieden:  
bebouwing conform systeem
-  geen bebouwing toelaatbaar
-  grens Centraal Veluws  
Natuurgebied







## **Bijlage 5: Inbreidingslocaties**



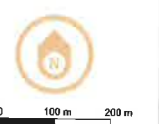


### Inbreidingslocaties, Gemeente Putten

-  Inbreidingslocaties
-  Centrum

Inbreidingslocaties  
Gemeente Putten

DATUM / 21 maart 2017



0 100 m 200 m

Fontanusplein 1  
3881 BZ Putten  
T (0341) 359 611



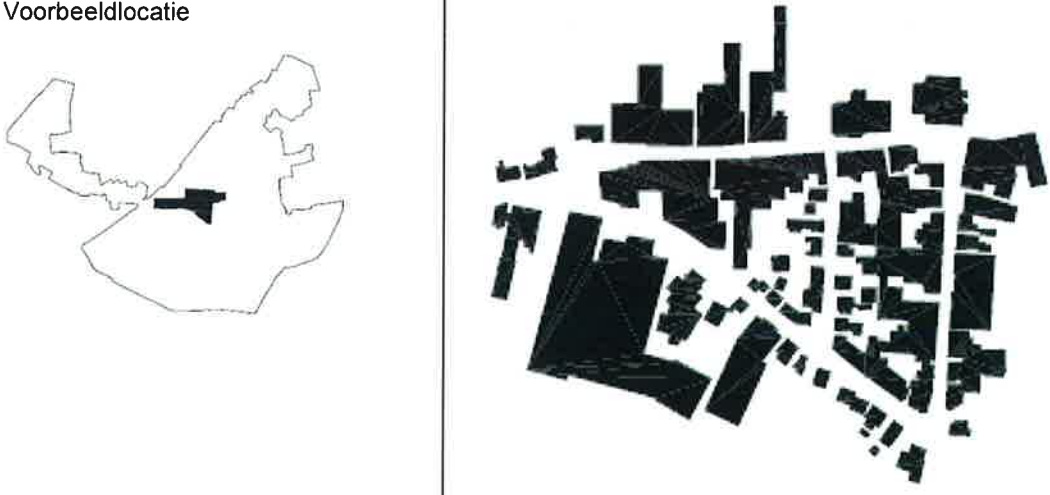


## **Bijlage 6: Woonmilieus**

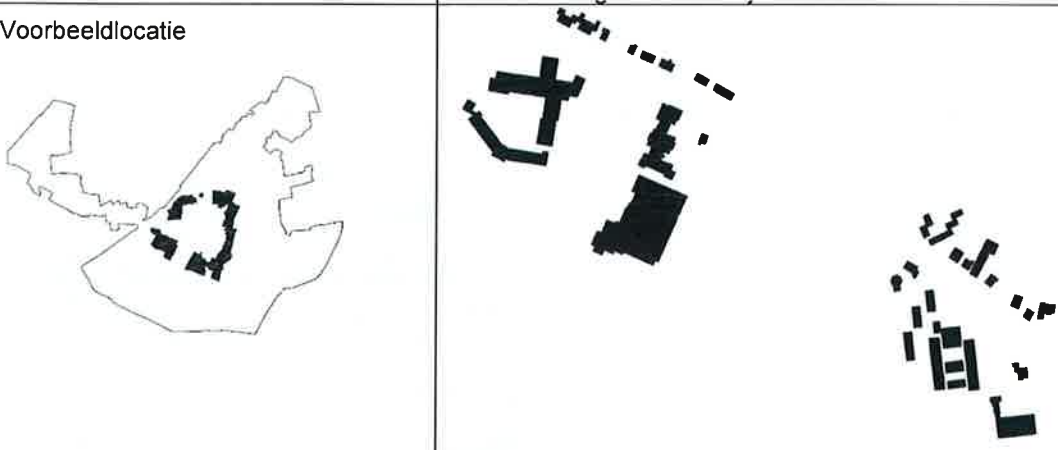




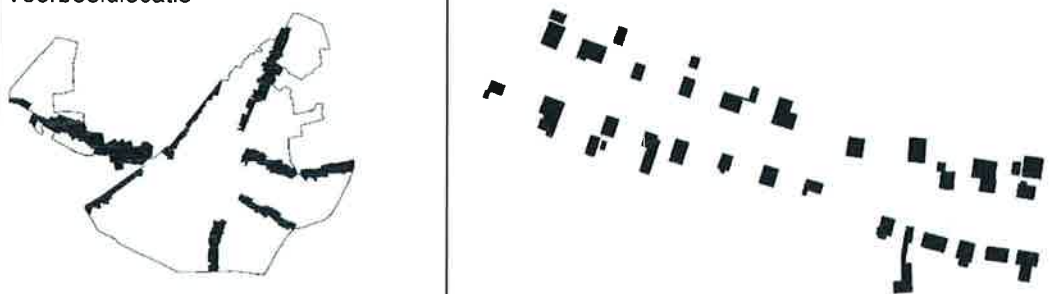
## Woonmilieu 1: Centrum

Aspect	Beschrijving
Morfologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• patroonvorming is organisch;</li> <li>• binnenterreinen zijn volgebouwd.</li> </ul>
Eigenschappen van percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• scheiding openbaar/privé is sterk;</li> <li>• geen voortuinen;</li> <li>• achtertuinen zijn relatief diep.</li> </ul>
Eigenschappen van bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrijstaand en geschakeld;</li> <li>• goothoogte varieert van 3 m tot 10 m;</li> <li>• grote verscheidenheid aan kapvormen en nokrichtingen;</li> <li>• gevelwanden zijn gesloten met smalle ruimten tussen de gevels.</li> </ul>
Eigenschappen van openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• straatbeeld is stenig;</li> <li>• ruimtevormen zijn plein, winkelstraat, woonstraat, plek en steeg;</li> <li>• meeste ruimtevormen zijn openbaar toegankelijk;</li> <li>• levendigheid is groot door de markt, het kerkplein en de winkelstraten;</li> <li>• woningen zijn op de straat en op de tuin georiënteerd.</li> </ul>
Eigenschappen van ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wegenstructuur is radiaal;</li> <li>• parkeren gebeurt op eigen erf, op parkeerterrein en op openbare weg.</li> </ul>
Eigenschappen van groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bomenrijen staan in de verharding;</li> <li>• groenstructuur laat te wensen over;</li> <li>• er is relatief weinig (het minste) groen aanwezig.</li> </ul>
Voorbeeldlocatie	 <p>De Dorpsstraat, de Achterstraat en de Kerkstraat</p>

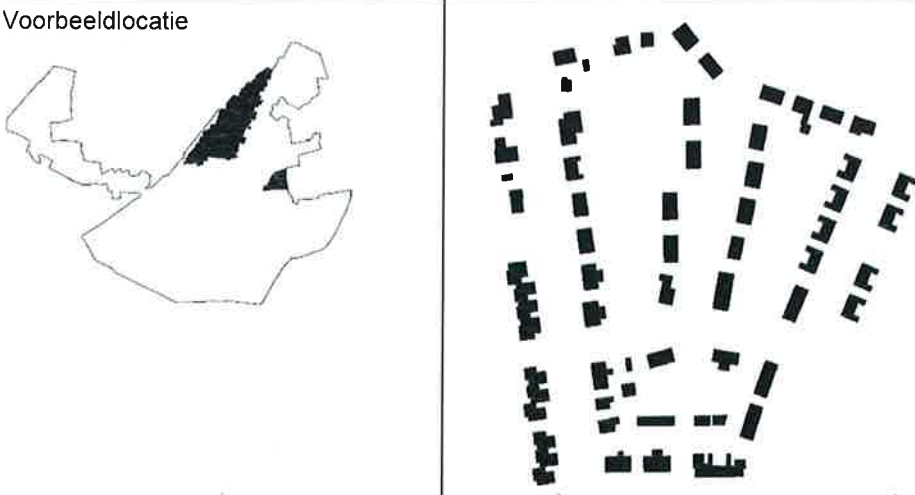
## Woonmilieu 2: Ring

Aspect	Beschrijving
Morfologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>patroonvorming is organisch en planmatig.</li> </ul>
Eigenschappen van percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>scheiding openbaar/privé is minder sterk;</li> <li>voortuinen zijn 3 tot 5 meter diep;</li> <li>achtertuinten zijn 8 tot 10 m diep;</li> <li>garages tussen en los achter de woningen gesitueerd.</li> </ul>
Eigenschappen van bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrijstaand, 2-onder-1-kap, geschakeld en rijenbouw;</li> <li>goothoogte varieert van 3 m tot 10 m;</li> <li>kapvorm varieert;</li> <li>gevelwanden zijn half gesloten aan de noordzijde;</li> <li>gevelwanden zijn open aan de zuidzijde.</li> </ul>
Eigenschappen van openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>ruimtevormen zijn straat en plek;</li> <li>levendigheid is groot door de verkeersfunctie en voorzieningen;</li> <li>oriëntatie van de woningen varieert sterk.</li> </ul>
Eigenschappen van ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>wegenstructuur is lineair;</li> <li>parkeren gebeurt op eigen erf, in garage of carport en op openbare weg.</li> </ul>
Eigenschappen van groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>verspreide bomengroepen staan bij kruispunten en voorzieningen;</li> <li>laanbeplanting staat om het kerkhof heen;</li> <li>er staan geen bomenrijen in de berm.</li> </ul>
Voorbeeldlocatie	 <p>De Engweg</p>

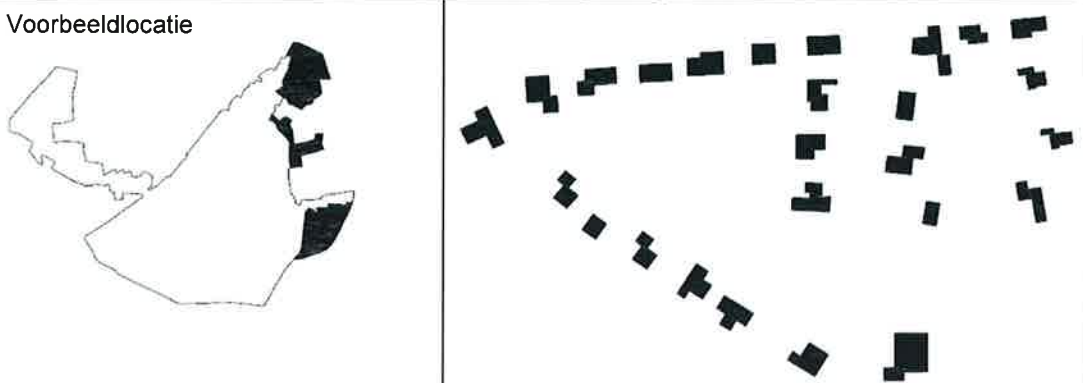
## Woonmilieu 3: Linten

Aspect	Beschrijving
Morfologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>patroon is organisch (lintbebouwing).</li> </ul>
Eigenschappen van percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>scheiding openbaar/privé is sterk;</li> <li>voortuinen zijn groot;</li> <li>tuinen gaan achter de woning via het erf over in agrarisch gebied.</li> </ul>
Eigenschappen van bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrijstaand en 2-onder-1-kap;</li> <li>goothoogte varieert van 3 m tot 10 m;</li> <li>kapvorm is meestal een zadeldak of mansardedak</li> </ul>
Eigenschappen van openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>ruimteform is straat;</li> <li>straat vormt een verbinding tussen dorp, station en bedrijventerrein;</li> <li>levendigheid is groot door de verkeersdrukke van deze straat;</li> <li>woningen zijn op de straat en op de tuin georiënteerd.</li> </ul>
Eigenschappen van ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>wegenstructuur is lineair;</li> <li>parkeren gebeurt op eigen erf en op de openbare weg.</li> </ul>
Eigenschappen van groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>bomenrijen vormen een 'groene tunnel';</li> <li>bomen staan in de berm, tussen de voortuin en het voetpad.</li> </ul>
Voorbeeldlocatie	 <p>De Stationsstraat</p>

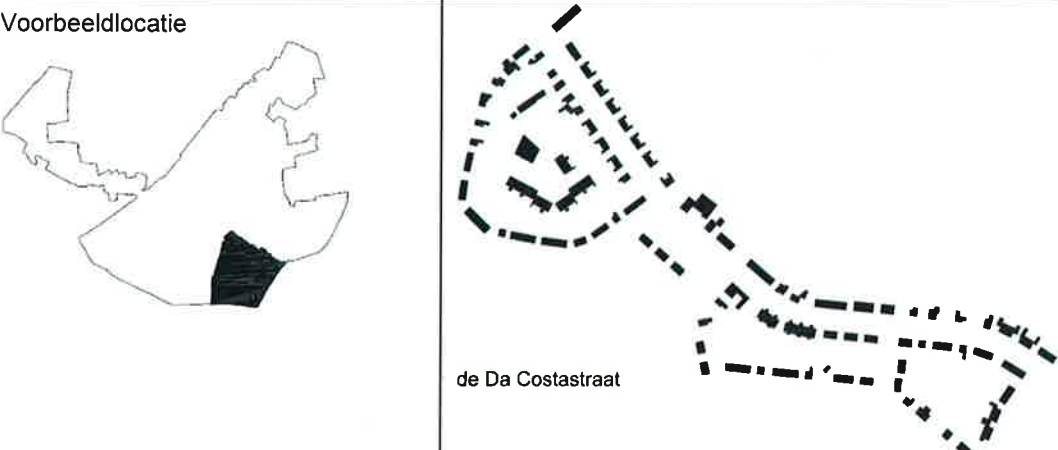
## Woonmilieu 4: Villapark

Aspect	Beschrijving
Morfologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>patroon is planmatig</li> </ul>
Eigenschappen van percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>scheiding openbaar/privé is minder sterk;</li> <li>voortuinen zijn groot;</li> <li>achtertuinten grenzen voor een deel aan de groene scheg;</li> <li>garages tussen en los van de woningen gesitueerd.</li> </ul>
Eigenschappen van bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrijstaand, 2-onder-1-kap en rijen van max. 4 won;</li> <li>goothoogte varieert van 3 m tot 6 m;</li> <li>kapvorm is meestal zadeldak.</li> </ul>
Eigenschappen van openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>ruimtevormen zijn straat en plek;</li> <li>levendigheid is normaal voor een woongebied;</li> <li>lanen zijn statig en voor een deel tot fietspad getransformeerd;</li> <li>sommige ruimten zijn stedelijk, vanwege een woonerf karakter</li> </ul>
Eigenschappen van ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>wegenstructuur is lineair met lussen en doodlopende wegen</li> <li>parkeren gebeurt op eigen erf, in garage of carport en op openbare weg</li> </ul>
Eigenschappen van groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>groen is visueel-ruimtelijk van groot belang;</li> <li>tussen het gemeentehuis en de Putterbrink ligt een groene scheg;</li> <li>openbaar groen is geconcentreerd in een (te) smalle strook of scheg;</li> <li>laanbeplanting domineert, vooral in de oost-west georiënteerde lanen.</li> </ul>
Voorbeeldlocatie	 <p>De Bruno Fabriciusstraat en de Abdinckhofstraat</p>

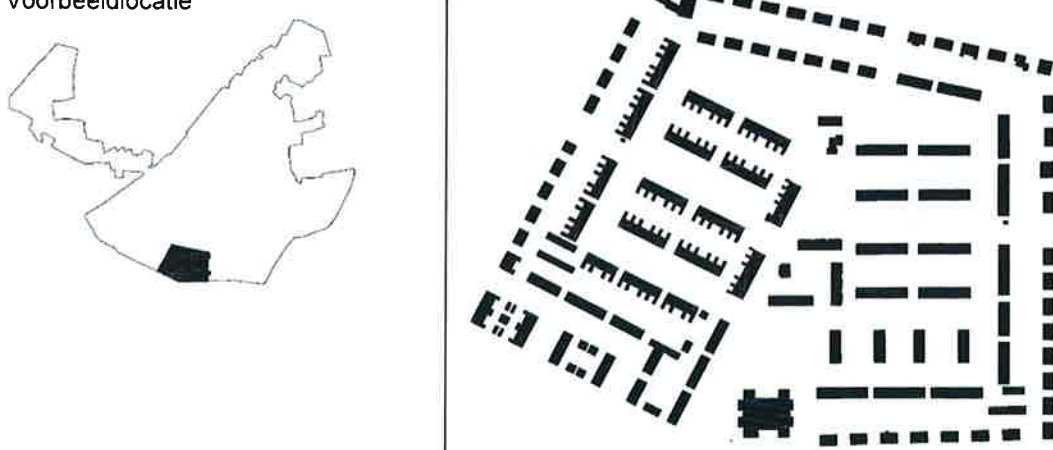
## Woonmilieu 5: Bos

Aspect	Beschrijving
Morfologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>patroon is organisch</li> </ul>
Eigenschappen van percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>scheiding openbaar/privé is minder sterk;</li> <li>veel ruime kavels met vrijstaande woning erop;</li> <li>veel kavels met houtopstand;</li> <li>de voortuinen zijn circa 20 m diep.</li> </ul>
Eigenschappen van bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrijstaand;</li> <li>gothoogte varieert van 3 m tot 6 m;</li> <li>kapvorm is meestal een samengesteld -, plat- of zadeldak;</li> <li>grote ruimten tussen de zijgevels en achtergevels</li> </ul>
Eigenschappen van openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>openbare ruimte vormt een bosrijke woonomgeving;</li> <li>ruimtevorm is een laan, soms met een lichte kromming in het beloop</li> <li>de oriëntatie van de woningen varieert.</li> </ul>
Eigenschappen van ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>wegenstructuur is radiaal</li> <li>in het bos liggen zandpaden en wegen met een klinkerverharding.</li> </ul>
Eigenschappen van groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>het gebied ligt in de bossen;</li> <li>openbaar groen bestaat uit bermen, soms met laanbeplanting</li> </ul>
Voorbeeldlocatie	 <p>de Van Eeghenlaan, Hiebendaallaan en Hunnenpad</p>

## Woonmilieu 6: Hoven-1

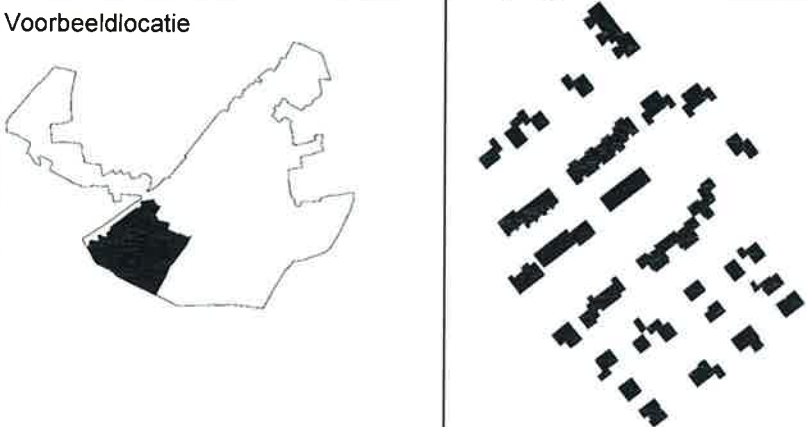
Aspect	Beschrijving
Morfologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>patroon is organisch en planmatig.</li> </ul>
Eigenschappen van percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>scheiding openbaar/privé is minder sterk;</li> <li>voortuinen zijn 5 tot 10 m diep;</li> <li>zijdelingse erfgrenzen zijn groot.</li> </ul>
Eigenschappen van bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrijstaand, 2-onder-1-kap en rijen van max, 6 won;</li> <li>kapvorm is meestal zadeldak, evenwijdig aan de straat</li> <li>concentratie van garageboxen op het achtererf.</li> </ul>
Eigenschappen van openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>ruimtevormen zijn woonstraat, plek en hof;</li> <li>levendigheid is normaal voor een woongebied;</li> <li>woningen zijn op straat en op het erf georiënteerd.</li> </ul>
Eigenschappen van ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>wegenstructuur is lineair of gekoppeld aan een hof;</li> <li>parkeren gebeurt op eigen erf, in garage of carport en op openbare weg.</li> </ul>
Eigenschappen van groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>groen bestaat uit erfbeplanting en verspreide laanbeplanting;</li> <li>openbaar groen is geconcentreerd in de hoven</li> </ul>
Voorbeeldlocatie	 <p>de Da Costastraat</p>

## Woonmilieu 6: Hoven-2

Aspect	Beschrijving
Morfologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>patroon is planmatig.</li> </ul>
Eigenschappen van percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>scheiding openbaar/privé is minder sterk;</li> <li>voortuinen zijn 5 m diep;</li> <li>achtertuinten zijn 10 m diep;</li> <li>in het gebied is een stempelverkaveling aanwezig.</li> </ul>
Eigenschappen van bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>2-onder-1-kap en rijen van max, 6 woningen;</li> <li>bebouwingsmassa's vormen een compositie van lange stroken met rijen haaks erop, rondom een centrale zone met voorzieningen;</li> <li>kapvorm is meestal een zadeldak, evenwijdig aan de straat;</li> <li>concentratie van garageboxen op de hoek van een straat</li> </ul>
Eigenschappen van openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>ruimtevormen zijn straat, hof en achterpad;</li> <li>levendigheid is normaal;</li> <li>oriëntatie van woningen varieert.</li> </ul>
Eigenschappen van ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>wegenstructuur is lineair met lussen</li> <li>parkeren gebeurt in garage, op parkeerterrein en op de openbare weg aan het einde van een woonblok.</li> </ul>
Eigenschappen van groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>groen is visueel-ruimtelijk van groot belang;</li> <li>groen is geconcentreerd in de hoven, tussen woonblokken</li> </ul>
Voorbeeldlocatie	 <p>The image contains two maps. On the left is a small-scale map of a region with a black square indicating the location of the housing estate. On the right is a detailed site plan showing a complex arrangement of buildings, courtyards, and streets. The buildings are represented by solid black shapes, and the courtyards and streets are shown with dashed lines.</p>

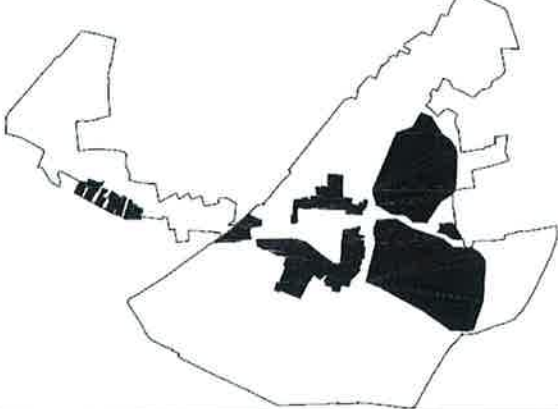
De Vervoornstraat en Groeneveltstraat

## Woonmilieu 7: Woonerven

Aspect	Beschrijving
Morfologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>patroon is planmatig</li> </ul>
Eigenschappen van percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>scheiding openbaar/privé is minder sterk;</li> <li>voortuinen zijn smal, 3 tot 5 m diep, soms met berging.</li> </ul>
Eigenschappen van bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrijstaand, 2-onder-1-kap, geschakeld en rijenbouw;</li> <li>kapvorm is meestal een zadeldak, evenwijdig aan de straat.</li> </ul>
Eigenschappen van openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>ruimtevormen zijn een woonstraat en plek;</li> <li>levendigheid is normaal voor een woongebied;</li> <li>woningen zijn op de straat en op de tuin georiënteerd;</li> <li>deel van de achtertuin grenst aan het park.</li> </ul>
Eigenschappen van ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>wegenstructuur is lineair met lussen in het oostelijk deel en dubbele lussen in het westelijk deel;</li> <li>parkeren gebeurt op eigen erf, in garage of carport of op openbare weg.</li> </ul>
Eigenschappen van groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>gebied is parkachtig in de middenzone;</li> <li>openbaar groen is geconcentreerd in de groene scheg;</li> <li>in de groene scheg liggen speelplekken en waterpartijen.</li> </ul>
Voorbeeldlocatie	 <p>de Van Dedemstraat, Heinestraat en Paulisstraat</p>









## Woonmilieu 8: Gemengd

deelgebieden	Beschrijving
<p>Het deelgebied begrensd door de Meidoornlaan, de Korenlaan, de Kastanjelaan, de Bosrand, de Driewegenweg en de Postweg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, rijenbouw en vakantieoord en een school</li> <li>• veel groen is aanwezig rondom het vakantieoord aan de Hardenwijkerstraat en de bejaardenwoningen aan de Sparrenhof</li> </ul>
<p>Het deelgebied begrensd door de Voorthuizerstraat, de Postweg, de Drieseweg, de Bosrand en de Garderenseweg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, rijenbouw en een sportschool;</li> <li>• er is veel groen aanwezig;</li> <li>• de oriëntatie van de woningen varieert.</li> </ul>
<p>Het deelgebied tussen de oude dorpskern, de Brinkstraat, de Voorthuizerstraat en de Engweg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de differentiatie aan woningtypes is erg groot;</li> <li>• tussen de woningen zijn veel binnenterreinen gesitueerd;</li> <li>• ruimtevormen zijn overwegend lineair;</li> <li>• in het gebied liggen woonstraten, plekken, paden en een plein;</li> <li>• 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);</li> <li>• de oriëntatie van de woningen varieert;</li> <li>• parkeren gebeurt in garages, op het erf, op parkeerterreinen en op de openbare weg;</li> <li>• openbaar groen is nauwelijks aanwezig.</li> </ul>
<p>Voorbeeldlocatie</p>	




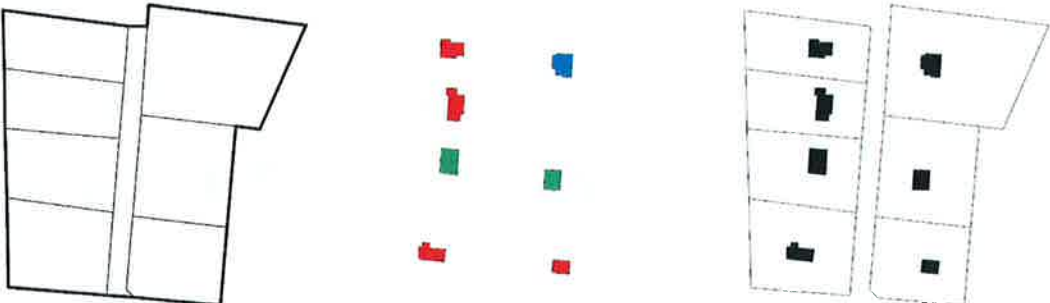
## Bijlage 7: Verkavelingstypen

Legenda dakvormen:


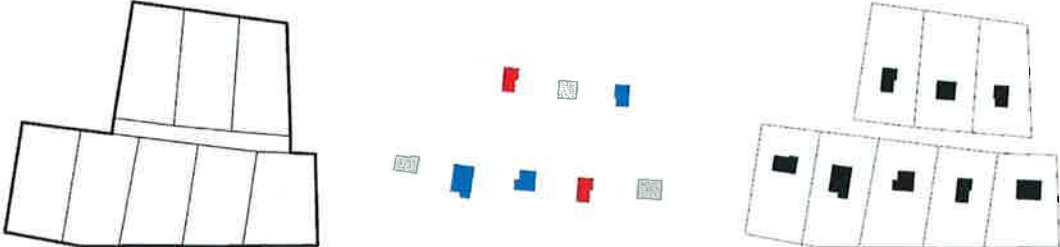
	zadeldak
	mansardedak
	schilddak
	dak met wolfseind
	samengesteld dak
	plat dak



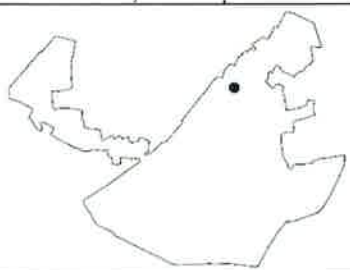
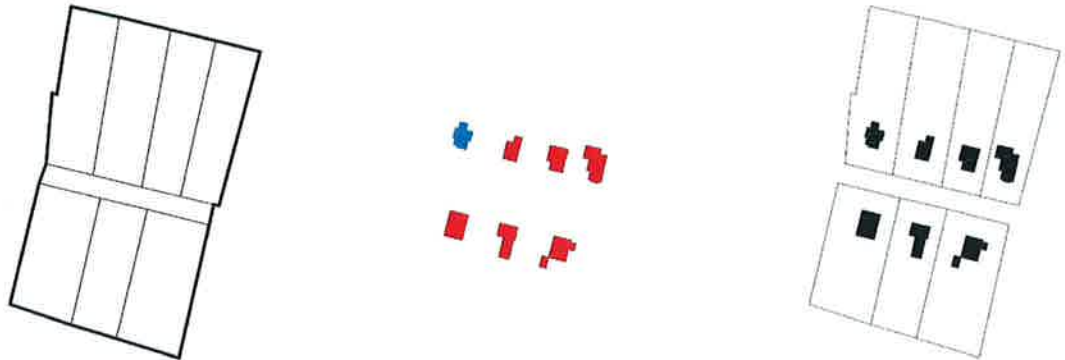
## Verkavelingstype 1: Bos-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 30 tot 55 m;</li> <li>• diepte van de percelen varieert van 50 tot 60 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:1 tot 1:2;</li> <li>• diepte van de voortuin varieert van 15 tot 25 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrijstaande woningen in een open verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 5 tot 15 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 7,5 tot 25 m;</li> <li>• woningen hebben samengestelde -, schild- en zadeldaken;</li> <li>• nokrichting varieert;</li> <li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 4%
Bouwlagen	één of twee, met of zonder kap
Locatie	
	


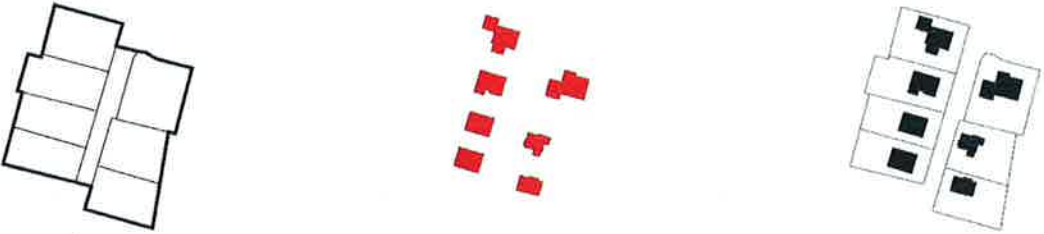
## Verkavelingstype 2: Bos-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 25 tot 35 m;</li> <li>• diepte van de percelen varieert van 45 tot 60 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:2;</li> <li>• diepte van de voortuin varieert van 10 tot 20 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrijstaande woningen in een open verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 5 tot 15 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 7,5 tot 25 m;</li> <li>• woningen hebben samengestelde -, platte- en zadeldaken;</li> <li>• nokrichting varieert;</li> <li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 6%
Bouwlagen	één of twee, met of zonder kap
Locatie	
	

### Verkavelingstype 3: Villapark-1


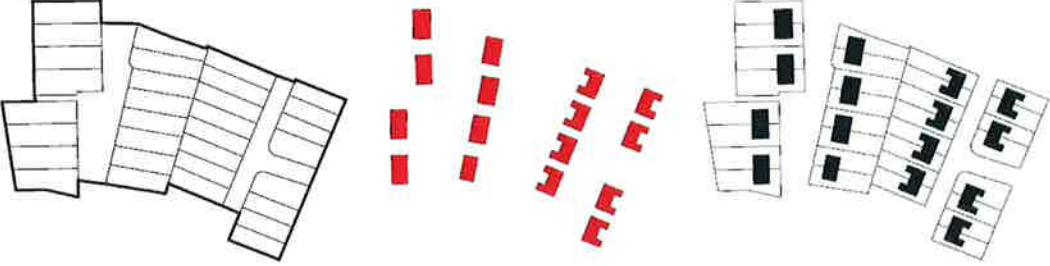
Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen varieert van 20 tot 30 m;</li><li>• diepte van de percelen varieert van 60 tot 75 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 4:15;</li><li>• diepte van de voortuin bedraagt circa 10 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrijstaande woningen in een open verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte varieert van 6 tot 9 m;</li><li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 3 tot 14 m;</li><li>• woningen hebben samengestelde - en zadeldaken;</li><li>• nokrichting staat haaks op de straat;</li><li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 6%
Bouwlagen	één of twee, met kap
Locatie	
	

## Verkavelingstype 4: Villapark-2

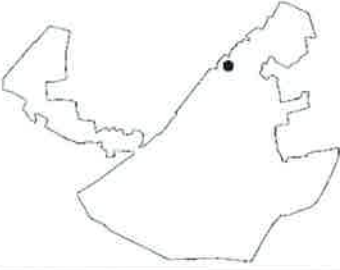
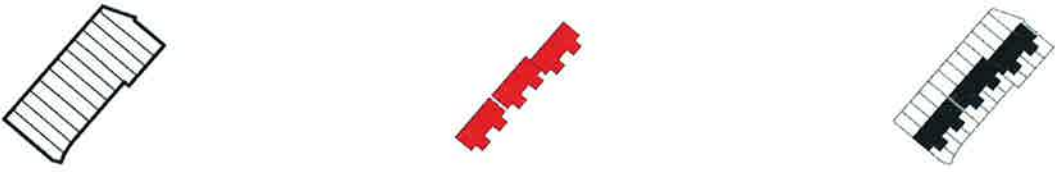
Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen varieert van 15 tot 30 m;</li><li>• diepte van de percelen varieert van 25 tot 40 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 6:5;</li><li>• diepte van de voortuin varieert van 3 tot 6 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrijstaande woningen in een open verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte varieert van 6 tot 9 m;</li><li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 2 tot 12,5 m;</li><li>• woningen hebben zadeldaken;</li><li>• nokrichting staat haaks op de straat;</li><li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 17%
Bouwlagen	één of twee, met kap
Locatie	
	




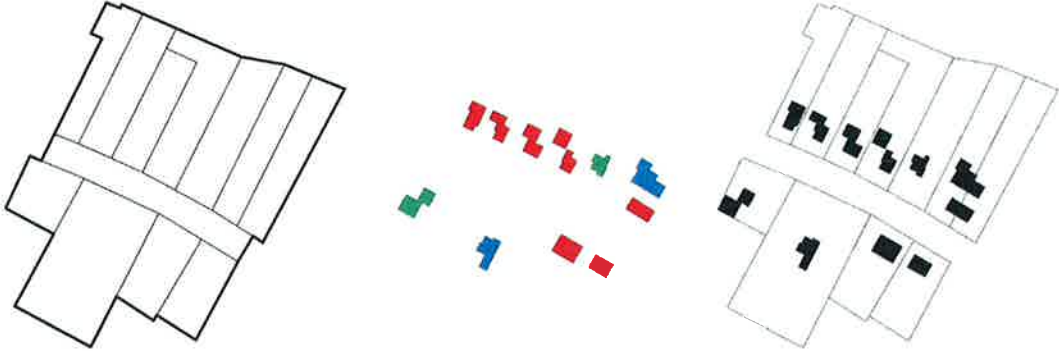
## Verkavelingstype 5: Villapark-3

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 10 tot 15 m;</li> <li>• diepte van de percelen varieert van 25 tot 40 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 1:4;</li> <li>• diepte van de voortuin varieert van 5 tot 7,5 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2-onder-1-kap-woningen in een halfgesloten verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 5 tot 7,5 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 2 tot 4,5 m;</li> <li>• woningen hebben zadeldaken;</li> <li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li> <li>• bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 17%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	


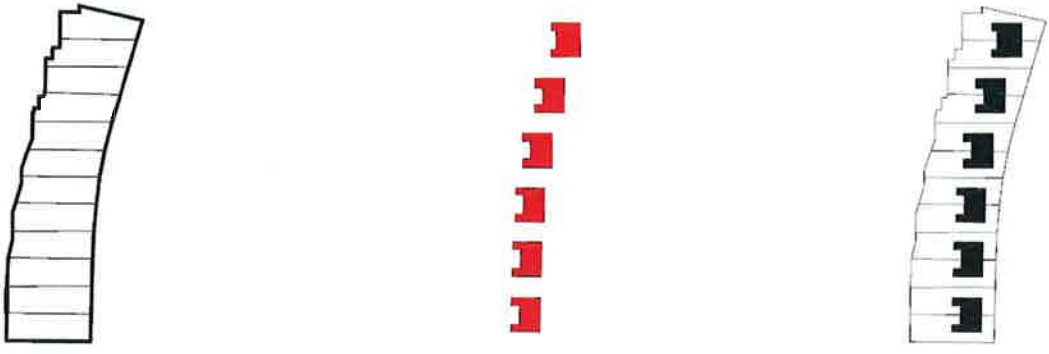
## Verkavelingstype 6: Villapark-4

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen varieert van 5 tot 6 m;</li><li>• diepte van de percelen varieert van 25 tot 40 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:5 tot 1:6;</li><li>• diepte van de voortuin bedraagt circa 5 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• geschakelde woningen in een halfgesloten verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte bedraagt circa 5,5 m;</li><li>• bebouwing grenst aan de zijdelingse erfgrans;</li><li>• woningen hebben zadeldaken;</li><li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li><li>• bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 22%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

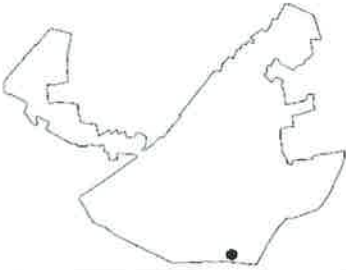

## Verkavelingstype 7: Linten-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen varieert van 15 tot 45 m;</li><li>• diepte van de percelen varieert van 35 tot 90 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:5;</li><li>• diepte van de voortuin varieert van 5 tot 25 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• woningtype is vrijstaand;</li><li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte varieert van 5 tot 15 m;</li><li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 1 tot 20 m;</li><li>• woningen hebben samengestelde -, platte- en zadeldaken;</li><li>• nokrichting varieert;</li><li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 7%
Bouwlagen	één of twee, met of zonder kap
Locatie	
	



## Verkavelingstype 8: Linten-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen bedraagt circa 10 m;</li> <li>• diepte van de percelen bedraagt circa 35 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding bedraagt 2:7;</li> <li>• diepte van de voortuin varieert van 5,5 tot 6,5 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2-onder-1-kap-woningen in een halfgesloten verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 6,5 tot 7,5 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 4 tot 4,5 m;</li> <li>• woningen hebben zadeldaken;</li> <li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li> <li>• bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 18%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	


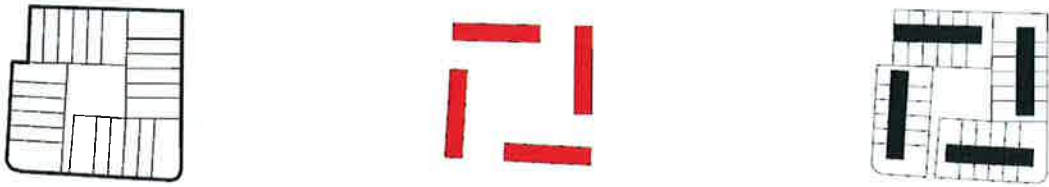
## Verkavelingstype 9: Hoven-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 15 tot 25 m;</li> <li>• diepte van de percelen bedraagt circa 40 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:2;</li> <li>• diepte van de voortuin varieert van 10 tot 17,5 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrijstaande woningen in een open verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 6,5 tot 13 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0,5 tot 9 m;</li> <li>• woningen hebben samengestelde - en zadeldaken;</li> <li>• nokrichting varieert;</li> <li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 14%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	

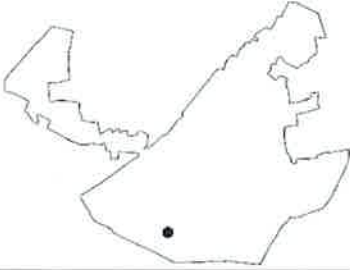
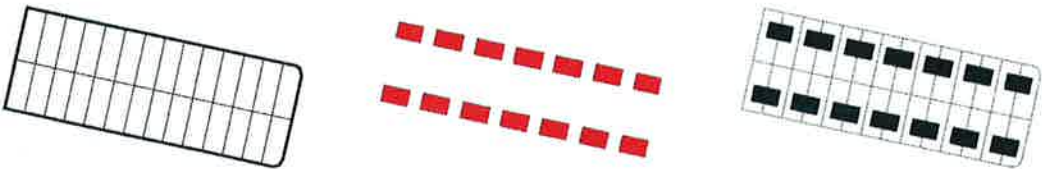
## Verkavelingstype 10: Hoven-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen bedraagt circa 10 m;</li><li>• diepte van de percelen varieert van 40 tot 65m;</li><li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:4 tot 1:7;</li><li>• diepte van de voortuin bedraagt circa 5 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2-onder-1-kap-woningen in een halfgesloten verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte bedraagt circa 7 m;</li><li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 3 tot 3,5 m;</li><li>• woningen hebben zadeldaken;</li><li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li><li>• bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 11%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

## Verkavelingstype 11: Hoven-3

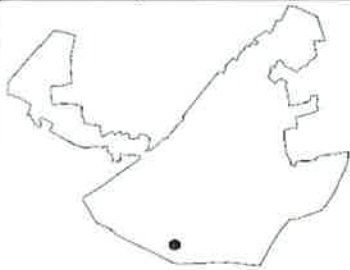

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 6 tot 12 m (hoekwoning);</li> <li>• diepte van de percelen varieert van 20 tot 25 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 1:4;</li> <li>• diepte van de voortuin bedraagt circa 6 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rijenbouw in een gesloten verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 6 tot 6,5 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse erfgrans varieert van 4 tot 7 m;</li> <li>• woningen hebben zadeldaken;</li> <li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li> <li>• bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 18%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

## Verkavelingstype 12: Hoven-4


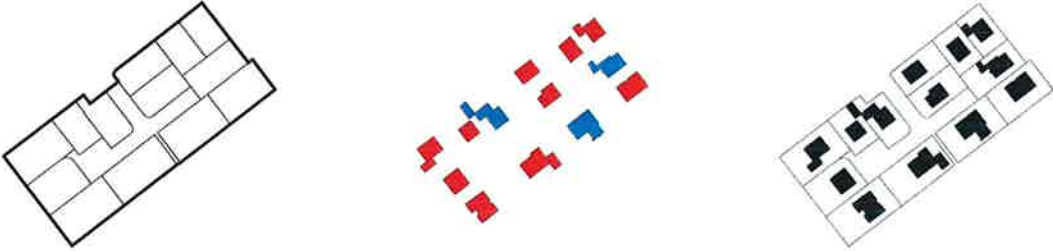
Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen bedraagt circa 10 m;</li><li>• diepte van de percelen bedraagt circa 12 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding bedraagt circa 2:5;</li><li>• diepte van de voortuin bedraagt circa 6 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2-onder-1-kap-woningen in een halfgesloten verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• de voorgevelbreedte varieert van 6 tot 7 m;</li><li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 2,5 tot 4 m;</li><li>• woningen hebben zadeldaken;</li><li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li><li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 19%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	




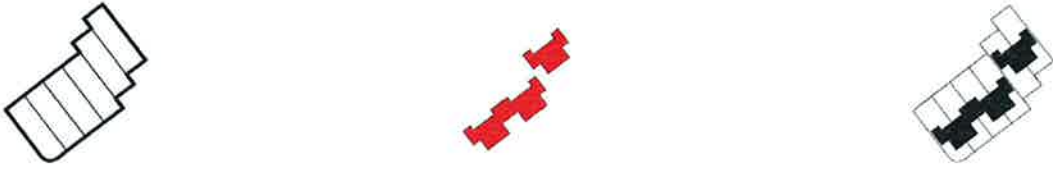
## Verkavelingstype 13: Hoven-5

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 5 tot 10 m (hoekwoning);</li> <li>• diepte van de percelen bedraagt circa 25 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 2:5 tot 1:5;</li> <li>• diepte van de voortuin bedraagt circa 5 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rijenbouw in een gesloten verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 6 tot 6,5 m;</li> <li>• de afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 3 tot 3,5 m;</li> <li>• woningen hebben zadeldaken;</li> <li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li> <li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 27%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	



## Verkavelingstype 14: Woonerven-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 15 tot 20 m;</li> <li>• diepte van de percelen varieert van 20 tot 30 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:2;</li> <li>• diepte van de voortuin varieert van 5 tot 10 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrijstaande woningen in een open verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 6 tot 13 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0 tot 14 m;</li> <li>• woningen hebben samengestelde – en zadeldaken;</li> <li>• nokrichting varieert;</li> <li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 23%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	

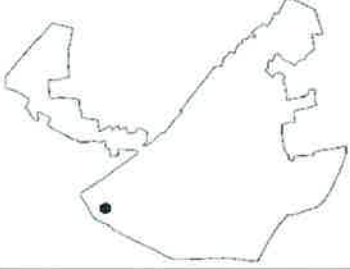
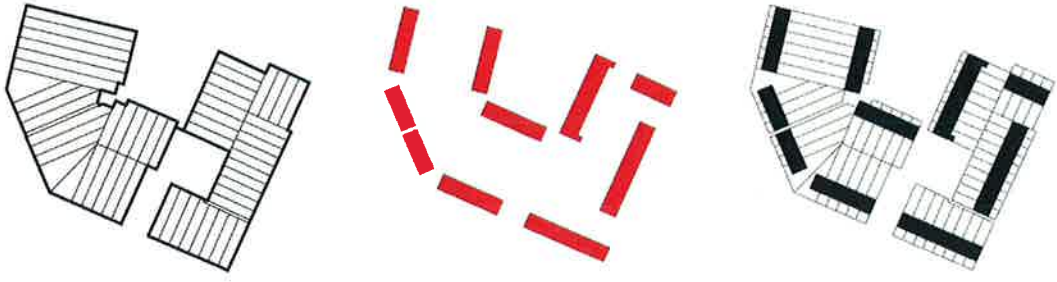
## Verkavelingstype 15: Woonerven-2

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 5 tot 7 m (hoekwoning);</li> <li>• diepte van de percelen bedraagt circa 40 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:6 tot 1:7;</li> <li>• diepte van de voortuin bedraagt circa 5 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rijenbouw in een gesloten verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte bedraagt circa 5,5 m;</li> <li>• de afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0,6 tot 0,8 m;</li> <li>• woningen hebben zadeldaken;</li> <li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li> <li>• bijgebouwen zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 20%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	


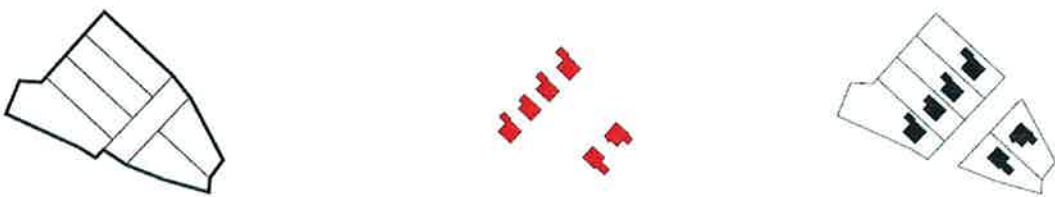
## Verkavelingstype 16: Woonerven-3

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen bedraagt circa 10 m;</li><li>• diepte van de percelen bedraagt circa 30 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding bedraagt 1:3;</li><li>• diepte van de voortuin bedraagt circa 11 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• geschakelde woningen in een gesloten verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte bedraagt circa 5,5 m;</li><li>• de afstand tot de zijdelingse erfgrens bedraagt 1,8 m;</li><li>• woningen hebben zadeldaken;</li><li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li><li>• bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen (er voor).</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 26%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

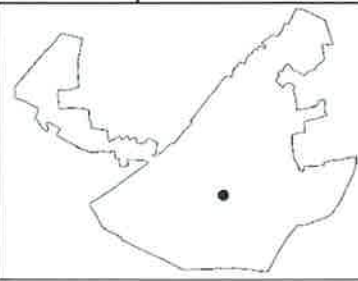

## Verkavelingstype 17: Woonerven-4

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 5 tot 15 m (hoekwoning);</li> <li>• diepte van de percelen varieert van 25 tot 45 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:5 tot 1:9;</li> <li>• diepte van de voortuin varieert van 2,5 tot 5 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rijenbouw in een gesloten verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte bedraagt circa 5,5 m;</li> <li>• de afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0 tot 3 m;</li> <li>• woningen hebben zadeldaken;</li> <li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li> <li>• bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 22%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	



## Verkavelingstype 18: Ring-1

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen varieert van 13 tot 19 m;</li><li>• diepte van de percelen varieert van 30 tot 45 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding varieert van 2:3 tot 1:3;</li><li>• diepte van de voortuin varieert van 7 tot 9 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrijstaande woningen in een halfgesloten verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte varieert van 6,5 tot 5,5 m;</li><li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 1,5 tot 5,5 m;</li><li>• woningen hebben zadeldaken;</li><li>• nokrichting staat haaks op de straat;</li><li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 12%
Bouwlagen	één of twee met kap
Locatie	
	

## Verkavelingstype 19: Ring-2

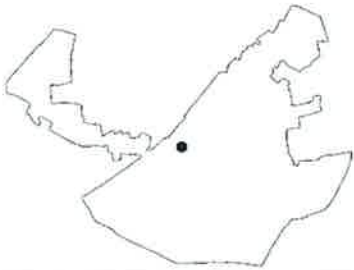
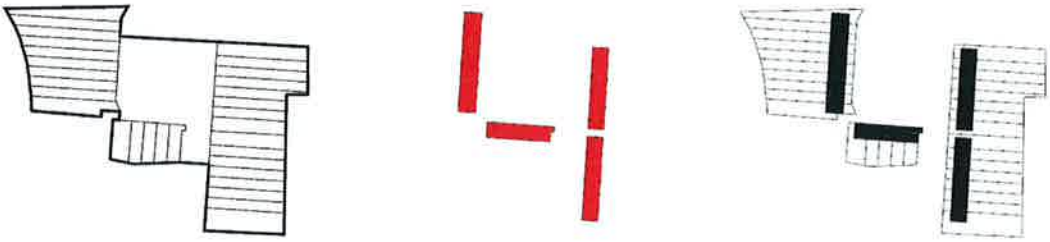
Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen varieert van 13 tot 17 m;</li><li>• diepte van de percelen varieert van 30 tot 75 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 1:5;</li><li>• diepte van de voortuin varieert van 4 tot 8 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrijstaande woningen in een halfgesloten verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte varieert van 4,5 tot 8,5 m;</li><li>• afstand tot de zijdelingse erfgrans varieert van 0 tot 5,5 m;</li><li>• woningen hebben zadeldaken;</li><li>• nokrichting staat haaks op de straat;</li><li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 16%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	

## Verkavelingstype 20: Ring-3



Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen varieert van 10 tot 15 m;</li><li>• diepte van de percelen varieert van 20 tot 30 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding bedraagt 1:2;</li><li>• diepte van de voortuin varieert van 6 tot 8,5 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2-onder-1-kap-woningen in een gesloten verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte bedraagt 6,5 m;</li><li>• bebouwing grenst aan de zijdelingse erfgrans;</li><li>• woningen hebben zadeldaken;</li><li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li><li>• bijgebouwen zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 40%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	




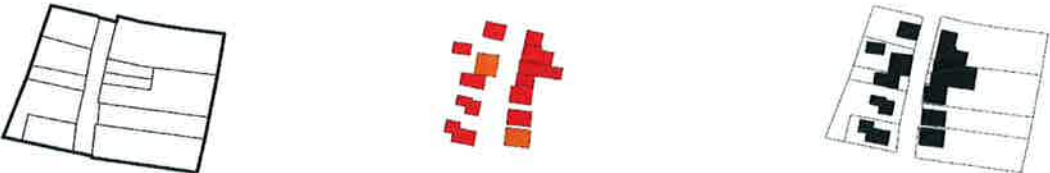
## Verkavelingstype 21: Ring-4

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• breedte van de percelen varieert van 5 tot 10 m (hoekwoning);</li><li>• diepte van de percelen varieert van 20 tot 55 m;</li><li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:3 tot 1:11;</li><li>• diepte van de voortuin bedraagt 4 m.</li></ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• rijenbouw in een gesloten verkaveling;</li><li>• bebouwing verspringt niet ten opzichte van de rooilijn;</li><li>• voorgevelbreedte bedraagt circa 5 m;</li><li>• de afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 2 tot 6 m;</li><li>• woningen hebben zadeldaken;</li><li>• nokrichting loopt evenwijdig aan de straat;</li><li>• bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen.</li></ul>
Bebouwingspercentage	circa 19%
Bouwlagen	twee met kap
Locatie	
	

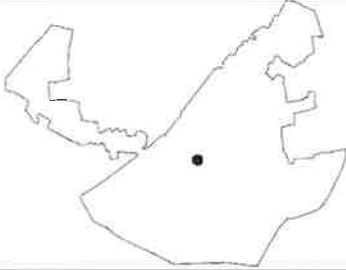
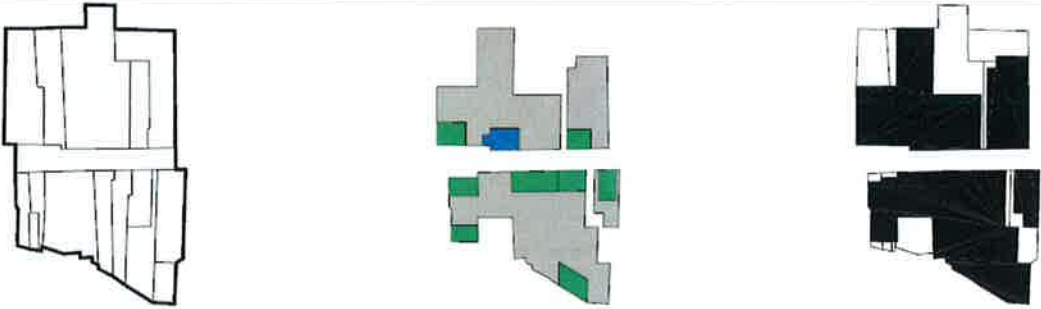
## Verkavelingstype 22: Overgangsgebied

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 10 tot 20 m;</li> <li>• diepte van de percelen varieert van 30 tot 60 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:3 tot 1:4;</li> <li>• diepte van de voortuin varieert van 4 tot 7 m.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrijstaande woningen in een halfgesloten verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 6 tot 9 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 1 tot 5,5 m;</li> <li>• woningen hebben uiteenlopende dakvormen;</li> <li>• nokrichting varieert;</li> <li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 16%
Bouwlagen	één of twee met kap
Locatie	
	

## Verkavelingstype 23: Overgangsgebied centrum

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 5 tot 20 m;</li> <li>• diepte van de percelen varieert van 25 tot 50 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 1:2 tot 1:5;</li> <li>• er is incidenteel een tuin aanwezig.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrijstaande en geschakelde woningen in gesloten verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 5 tot 9,5 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse erfgrens varieert van 0 tot 6 m;</li> <li>• woningen hebben zadeldaken en mansardedaken;</li> <li>• nokrichting staat haaks op straat;</li> <li>• bijgebouwen staan los of zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	circa 15%
Bouwlagen	één met kap
Locatie	
	

## Verkavelingstype 24: Centrum

Aspect	Beschrijving
Percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breedte van de percelen varieert van 5 tot 30 m;</li> <li>• diepte van percelen varieert van 15 tot 65 m;</li> <li>• breedte – diepte verhouding varieert van 4:7 tot 1:7 (Achterstraat);</li> <li>• er is geen voortuin aanwezig.</li> </ul>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geschakelde woningen in een gesloten verkaveling;</li> <li>• bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• voorgevelbreedte varieert van 5 tot 18 m;</li> <li>• afstand tot de zijdelingse perceelsgrens varieert van 1 tot 2 m;</li> <li>• kapvorm varieert van samengesteld, platte en schilddaken;</li> <li>• nokrichting varieert;</li> <li>• bijgebouwen zitten vast aan de hoofdgebouwen.</li> </ul>
Bebouwingspercentage	70%.
Bouwlagen	twee met of zonder kap.
Locatie	
	

## **Bijlage 8: Woningbouwprogramma**



21-maart-2017

## Aantallen woningen Inbreidingsnotitie 2015

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

\* De fysieke capaciteit is 120 woningen

