

Gemeente Putten

Bestemmingsplan
Arlersteeg 8 (vastgesteld)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Arlersteeg 8

Putten

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0273.BPBGArlersteeg8-VA01

projectnummer:
20150887.032

opdrachtleader:

planstatus

datum:
22-01-2018

23-04-2018
04-10-2018

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Beschrijving van de situatie	5
1.3 Planologische juridisch kader	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling	10
3.1 Huidige situatie	10
3.2 Beschrijving ontwikkeling	11
3.3 Ruimtelijke ontwikkeling	12
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Milieuzonering	14
4.2 Archeologie	14
4.3 Cultuurhistorie	15
4.4 Bodem	15
4.5 Verkeer en parkeren	15
4.6 Water	16
4.7 Geluid	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Ecologie	17
4.10 Externe veiligheid	18
4.11 Kabels en leidingen	20
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Bestemmingsregels	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	23
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
Bijlagen toelichting	25
Bijlage 1 Watertoets	26

Regels	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	28
Artikel 1 Begrippen	28
Artikel 2 Wijze van meten	33
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	34
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap	34
Artikel 4 Natuur	35
Artikel 5 Wonen	37
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	44
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	47
Hoofdstuk 3 Algemene regels	50
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 9 Algemene bouwregels	51
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	52
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	53
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 14 Overige regels	58
Artikel 15 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	59
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	61
Artikel 16 Overgangsrecht	61
Artikel 17 Slotregel	62
Bijlagen regels	63
Bijlage 1 Sloopkaart Arlersteeg 8	64
Bijlage 2 Beplantingsplan	65

Toelichting**Hoofdstuk 1 Inleiding****1.1 Aanleiding**

Het voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', vastgesteld op 4 juli 2014 en het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', hervastgesteld op 16 mei 2016. Met dit bestemmingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de initiatiefnemer om het perceel Arlersteeg 8 te gaan herinrichten inclusief de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het verwijderen van asbestdaken, de uitbreiding mogelijk te maken van de (karakteristieke) woonboerderij, een bijgebouw als berging/stalling van landbouwgereedschap/landbouwvoertuigen met een werkplaats te realiseren en de oorspronkelijke hooiberg te gaan herbouwen. Daarnaast blijft de bestaande caravanstalling behouden.

1.2 Beschrijving van de situatie

Het perceel Arlersteeg 8 ligt in het buitengebied van de gemeente Putten, in het buurtschap Hoef, ten westen van de kern Putten. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 6.000 m² en is omgeven door agrarische gronden, houtsingels en bosstroken en enkele woonpercelen. Op het perceel is een woonboerderij, een kleine woning en circa 1.900 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Tevens geldt nog op het perceel een milieuvergunning voor het houden van 4.800 vleeskuikens (agrarische nevenactiviteit (4,8 nge). In figuur 1 is deze huidige situatie weergegeven.

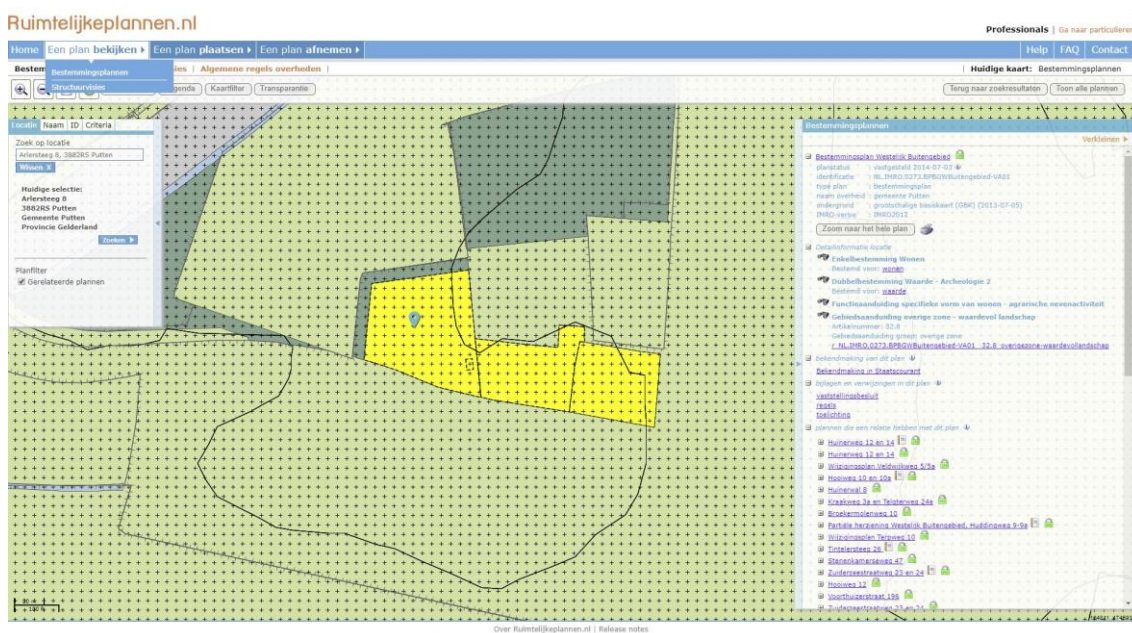


Figuur 1: Huidige situatie Arlersteeg 8 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Arlersteeg 8 ligt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming 'Wonen' van toepassing met als aanvulling de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit'. De kleine woning op nummer 8a heeft een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' gekregen. Op het perceel is een boerderij, een kleine woning en een groot aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het woonperceel wordt aan de noord- en westzijde omsloten door een houtsingel, waarvoor de bestemming 'Natuur' van toepassing is.

Op het perceel zijn ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Daarnaast geldt voor het hele perceel ook de gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevol landschap'. Figuur 2 geeft een uitsnede weer van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het voorgestelde initiatief (herinrichten van het perceel, verbouwen en uitbreiden woonboerderij, bouw nieuwe berging en herbouw oorspronkelijke hooiberg) zonder meer toe te staan. Dit voorstel is beoordeeld door de gemeente waarna is besloten om maatwerk te bieden voor dit perceel. Het geldende beleid is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Hiervoor is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Het beleid van de gemeente Putten vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk en provincie vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). Op 1 juli 2017 is de regeling gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Dit bestemmingsplan maakt geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan voorziet in de herinrichting van het woonperceel, de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de realisatie van een bijgebouw voor stalling van landbouwmaterieel, de herbouw van een hooiberg en het behouden van een bijgebouw als caravanstalling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

De wijze waarop wordt omgegaan met ruimtelijke opgaven komt in de Omgevingsvisie Gelderland aan bod, waarbij de provincie partijen uitnodigt om deel te nemen.

De provincie wil minder sturen en meer begeleiden, inspireren en verbinden. De geldende afspraken over wonen en bedrijventerreinen in regionaal verband blijven bestaan. Verder zijn specifieke aandachtspunten: de leegstand en overcapaciteit, krimpgebieden, energietransitie, verblijfsrecreatie en de herijking van de EHS (Ecologische hoofdstructuur), die nu is opgedeeld naar een Gelders Natuurnetwerk (GNN) en een Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Ook de landbouwsector verandert en er zijn ambities op het gebied van mobiliteit en openbaar vervoer. De hoofddoelstellingen zijn:

1. Het versterken van een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Wat dit laatste betreft komt de nadruk meer te liggen op gezondheidseffecten. Specifieke

gebiedskwaliteiten worden vastgelegd in een Gebiedsatlas en de provincie organiseert kwaliteitsateliers.

Ten aanzien van het wonen is de koers gewijzigd van kwantiteit naar kwaliteit. Regio's dienen zelf te letten op de aansluiting bij de vraag en de provincie vraagt aandacht voor het terugdringen van de algehele plancapaciteit. Hier sluit het voornemen goed op aan. Met dit plan wordt namelijk de herinrichting van een woonperceel mogelijk gemaakt, waarbij de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen grotendeels worden gesloopt en een nieuwe bijgebouw wordt teruggebouwd. Daarbij zal de kleine woning aan de Arlersteeg 8a worden gesloopt. Het voornemen is hierdoor in lijn met de provinciale visie.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland worden regels gesteld waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. In de toelichting op een bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld of aan gestelde regels wordt voldaan.

Dit bestemming voorziet in een juridisch-planologische regeling van de nieuwe situatie (herinrichting woonperceel en kleinschalige vergroting van bouw mogelijkheden). Het plangebied is daarbij aangemerkt als een gebied met natuurwaarden, waarbinnen uitsluitend functies zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten. Het plangebied is al voorzien van een woonbestemming. In de toekomstige situatie neemt de aanwezige bebouwing af, wordt het woonperceel landschappelijk ingepast en de oppervlakte van het woonperceel beperkt. Hierdoor is het voornemen in lijn met de provinciale verordening en vormt dit geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

2.2.3 Regionaal functieveranderingbeleid

Binnen de regio Food Valley is het functieveranderingsbeleid actief. Dit beleid stelt (voormalige) agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik / nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet- agrarische bedrijfsfuncties.

Bij functieverandering op basis van dit beleid gelden een aantal voorwaarden. Op hoofdlijnen gaat het om de volgende voorwaarden:

1. te slopen bebouwing moet legaal aanwezig zijn, dan wel onder het overgangsrecht vallen;
2. bebouwing kan alleen meetellen voor sloopmeters indien het voor mensen toegankelijk is;
3. alle bebouwing op het betreffende perceel moet gesloopt worden tenzij het wordt hergebruikt;
4. de milieuvergunning moet ingeleverd worden, en;
5. herbouw van de te slopen bebouwing moet planologisch worden uitgesloten.

Daarnaast moet in de nieuwe situatie sprake zijn van een verkleining van het bestemmingsvlak, een landschappelijke inpassing en een clustering van de nieuwe

bebouwing.

Op basis van het regionale functieveranderingsbeleid en de lokale toepassing daarvan geldt voor het plangebied, bij sloop van alle aanwezige bebouwing (vergund en niet-vergund), een oppervlakte van 1.447 m² aan inzetbare sloopmeters. Bij dit berekende totaal is ook de verplichte afroaming meegenomen. Na afroaming is sprake van 1.335 m² aan inzetbare sloopmeters. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat het plan niet voldoet aan het functieveranderingsbeleid. Er is geen sprake van functieverandering. De functie op het perceel is en blijft 'Wonen'. Echter wordt met dit project wel aangesloten op de beleidsuitgangspunten uit het functieveranderingsbeleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Putten 2030

De gemeenteraad van Putten heeft de Structuurvisie Putten 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen. De visie richt zich onder andere op het agrarisch gebied waar ruimtelijk de agrarische bedrijven zo min mogelijk worden belemmerd. Deze ontwikkeling richt zich op de herinrichting van het perceel Arlersteeg 8, de uitbreiding van de (karakteristieke) woonboerderij, de realisatie van een bijgebouw als berging/stalling van landbouwgereedschap/landbouwvoertuigen met een werkplaats en de herbouw van de oorspronkelijke hooiberg.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling

3.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied de Hoef, waarvan de openheid van het gebied als waardevolle landschap is aangemerkt. Het perceel ligt ten westen van de kern Putten op korte afstand van de Rijksweg A28.

In de huidige situatie is het perceel Arlersteeg 8 voorzien van de bestemming 'Wonen' met agrarische nevenactiviteit. Op het perceel bevindt zich een woonboerderij en een kleine woning. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 6.000 m² en is grotendeels verhard. Op het perceel bevinden zich ook zeven voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.900 m². Ter afscherming van het perceel bevindt zich aan de noord en westzijde een houtsingel. In figuur 3.1 is een luchtfoto opgenomen van deze situatie.



Figuur 3.1: huidige situatie Arlersteeg 8

3.2 Beschrijving ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft het perceel onlangs gekocht en wenst de woonboerderij 'Oud Arler' te verbouwen en uit te breiden. De karakteristieke vorm en uitstraling wordt met de uitbreiding versterkt en behouden. De uitbreiding is met name gericht op het creëren van een slaap- en badkamer op de begane grond met het oog op levensloop bestendige bewoning.

Naast de verbouwing en uitbreiding van de woonboerderij wenst initiatiefnemer om op het perceel ook een nieuw bijgebouw (berging/stalling van landbouwgereedschap/landbouwvoertuigen met een werkplaats) te realiseren. De initiatiefnemer heeft in een maatschap nog circa 16 hectare (11,2 nge) in eigendom die onderhouden en beheerd moeten worden. Ook de oorspronkelijke hooiberg wordt door de initiatiefnemer teruggebouwd.

De initiatiefnemer wilt een authentiek erf creëren, waarbij kippen/dieren vrij los kunnen lopen op het erf. Om dit authentieke erf te creëren zijn aan de hand van oude foto's de vormen en posities van gebouwen grotendeels herleid. Daarop aanvullend zal in de voorgenomen situatie één van de huidige twee inritten komen te vervallen, waardoor een centrale inrit wordt gecreëerd. Het parkeren zal in de nieuwe schuur plaatsvinden.

Ter compensatie van deze ontwikkelingen wordt een groot deel van de aanwezige voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen, inclusief de kleine woning, gesloopt. Bovendien wordt veel verharding verwijderd. De vrij gekomen gronden worden ingericht als boerenerf met weide. De bestaande houtsingel aan de noord- en westzijde van het perceel blijft behouden en wordt versterkt door het aanplanten van hagen rondom het erf. (zie landschappelijke inpassing) Hiermee wordt het perceel op een betere wijze ingepast in de omgeving wat beter aansluit op de historische context. De voorgestelde situatie is opgenomen in figuur 3.2.



Figuur 3.2: Voorgestelde nieuwe situatie Arlersteeg 8

3.3 Ruimtelijke ontwikkeling

3.3.1 Sloopregistratie

In het 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016' is een systeem opgezet hoeveel sloopmeters er moeten worden ingezet om functieverandering mogelijk te maken. Hiervoor is binnen de regio FoodValley een basisregeling opgesteld. Het inleveren van het woonrecht (kleine woning, Arlersteeg 8a) levert 300 m² aan sloopmeters op. Om de uitbreiding van de woning te realiseren wordt per 1 m³ extra inhoud van de woning 1,5 m² sloopmeters gerekend.

Daarnaast worden de 'sloopmeters' omgezet naar 'inzetbare sloopmeters'. Voor het omzetten van de sloopmeters naar inzetbare sloopmeters wordt een korting toegepast (voorheen was dit de afoming), afhankelijk van de grootte van de slooplocatie. Op het perceel Arlersteeg 8 is circa 2.159 m² aan sloopmeters aanwezig. Om tot 'inzetbare sloopmeters' te komen wordt gebruik gemaakt van de volgende berekening: 0 – 1000 m² = geen korting; 1.000 – 2.000 m² = 25% korting en boven de 2.000 m² = 50% korting. Na toepassing van deze berekening op het perceel Arlersteeg 8 blijft een oppervlakte over van 1.830 m² (inzetbare sloopmeters). Indien wordt uitgegaan van het verzoek van de initiatiefnemers, dus met behoud van de schuur voor caravanstalling en geen nieuwbouw van een extra woning, is na afoming sprake van 1.335 m² aan inzetbare sloopmeters.

Een deel van de inzetbare sloopmeters wordt ingezet voor de uitbreiding van de woonboerderij. Per 1 m³ woningvergroting moet 1,5 m² sloopmeter worden ingeleverd. De woonboerderij wordt uitgebreid van een inhoud van 714 m³ naar 865 m³. Er is sprake van een vergroting van 151 m³. Om deze vergroting mogelijk te maken moet 227 m² aan sloopmeters worden ingeleverd.

Daarnaast worden ook sloopmeters ingezet voor het behouden van bijgebouwen bij de woonboerderij. Het betreft de realisatie van een privéschuur en een bijgebouw ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit. Samen met het voornemen om de schuur voor caravanstalling te behouden in sprake van een oppervlakte van 972 m². Dit is meer dan waar bij wonen met agrarische nevenactiviteit naar gestreefd wordt (maximaal 650 m²) maar is minder dan wat via afwijking als toelaatbaar wordt gezien bij een woonbestemming met een agrarisch verleden. (maximaal 1.000 m² is dan toegestaan t.b.v. opslag). Kijkend naar de ruimtelijke winst en het feit dat het verzoek binnen de kaders van het bestemmingsplan blijft wordt voorgesteld om de overschrijding van 679 m² niet vergunde meters te compenseren met sloopmeters. Dit betekent dat voor 293 m² aan overschrijding, 440 m² aan sloopmeters ingezet moet worden. (3 m² slopen is 2 m² terug bouwen.)

De voorgenomen realisatie van de hooiberg wordt als bouwwerk, geen gebouw zijnde beschouwd en hoeft niet afzonderlijk met sloopmeters gecompenseerd te worden.

In totaal is op het perceel een oppervlakte van 1.335 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig (onder uitbreiding gebouwen) Voor de uitbreiding van de woning en de bouw van de privéschuur + loods/berging zijn 667 m² aan sloopmeters nodig. Dit betekent dat er na uitvoering van de plannen nog 668 m² aan inzetbare sloopmeters overblijven.

3.3.2 Ruimtelijk winst

Door het initiatief wordt ruimtelijke winst geboekt door de afname van ruim 50% aan bebouwing en de ruime afname van verharding op het perceel Arlersteeg 8. Daarnaast wordt het oorspronkelijke agrarische erf aan de voorzijde, direct gelegen langs de Arlersteeg, weer ingericht als authentiek agrarisch erf, met behoud van de oorspronkelijke boerderij. Dit alles wordt voorzien van een landschappelijke inpassing wat de beleving en aanzicht vanaf de Arlersteeg zal verbeteren. Voor de optimale herinrichting van het erf zal de nieuw te bouwen loods/werkplaats op korte afstand van de bestaande caravanstalling worden gebouwd. Hierdoor wordt de bebouwing meer geclusterd op het erf.

Het verwijderen van de kleine woning kan eveneens als ruimtelijke winst worden beschouwd. De kleine woning ligt op een afstand van minder dan 5 meter van de hoofdwoning. Gelet op de ligging in het buitengebied is een dergelijke afstand minimaal. Daar komt bij dat ook de omvang van de kleine woning (126 m³) voor hedendaagse begrippen zeer klein is, in matige staat verkeerd, slecht geïsoleerd is en niet het nagestreefde woon- en leefklimaat mogelijk maakt voor een zelfstandige wooneenheid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Dit plan maakt de herinrichting van het perceel, de verbouwing en uitbreiding van de woonboerderij, de realisatie van een nieuwe berging en de herbouw van de oorspronkelijke hooiberg mogelijk. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de benodigde onderzoeken met de daarbij behorende conclusies.

4.1 Milieuzonering

In de omgeving van de locatie Arlersteeg 8 zijn voornamelijk woningen en landschappelijk waardevolle gronden aanwezig. Daarnaast zijn op grotere afstand enkele agrarische- en landelijke bedrijven aanwezig. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de omgeving rond het perceel Arlersteeg 8 tot 'rustig buitengebied' gerekend.

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt een woonbestemming een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (milieubelastende) functies.

Met de voorgestelde ontwikkeling wordt geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. Er vindt een herinrichting van het perceel plaats, waarbij de bestaande woonboerderij wordt verbouwd en uitgebreid en de kleine woning (Arlersteeg 8a) wordt verwijderd. Het aspect milieuzonering vormt daardoor geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.2 Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten twee archeologische dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde Archeologie - 2' en 'Waarde Archeologie - 4'. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemroerende werkzaamheden tot 100 m² en voor ingrepen tot 40 cm onder het maaiveld. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek voor werkzaamheden tot 5.000 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm.

Met de voorgestelde ontwikkeling gaan geen (nieuwe) bodemroerende werkzaamheden gepaard. Het perceel is nagenoeg geheel verhard. Ter plaatse van het nieuwe bijgebouw kan daardoor worden aangenomen dat de bodem als gevolg van de eerdere aanleg van het perceel (en daarmee samenhangende aanleg van verhardingen, bebouwing, riolering en nutsvoorzieningen) al is geroerd. De kans dat ter plaatse een gaaf en ongeschonden bodemarchief wordt aangetroffen is daarom nihil. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is er de zorgplicht voor cultuurhistorie formeel vastgelegd. Alle cultuurhistorische waarden dienen in ruimtelijke plannen meegewogen te worden. Deze maatregel is een gevolg van het project Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Cultuurhistorische waarden kunnen bijdragen aan het landschap van de toekomst. Ze kunnen een bron van inspiratie zijn bij de inrichting van de ruimte en tegelijk iets van het verleden zichtbaar houden. Zo verhoogt cultuurhistorie de kwaliteit van de leefomgeving. Het plangebied ligt in een gebied dat cultuurhistorische waarden kent, namelijk 'Overstroomde kamponggingen'. Kenmerkend voor de overstroomde kamponggingen is het landschap wat zich vaak in een gradiënt bevindt. Dichtbij de 'gewone' vochtige kamponggingen was het landschap vrij besloten, met veel bosjes, houtsingels en houtwallen. Meer richting Zuiderzee werden de tussenliggende laagten met grasland opener en grootschaliger. In deze gebieden met overwegend grasland kwam kwamen (omstreeks 1850) wel bomen op de perceelsranden voor, waarschijnlijk in de vorm van elzensingels. Ook nu is die gradiënt nog te herkennen. Vooral in gebieden met een landgoedkarakter zijn er nog veel bosjes en singels. Zeer bijzonder voor een kamponggingenlandschap is dat een aantal boerderijen op pollen ofwel terpen staan.

De aanwezige bebouwing en landschap in het plangebied hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De bestaande woning heeft geen monumentale of andere beschermde status en bevindt zich niet op pollen of terpen.

4.4 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Voor het plangebied is geen sprake van een verdachte locatie.

Met dit bestemmingsplan wordt de herinrichting van het woonperceel voorgesteld. Er wordt geen functiewijziging mogelijk gemaakt waardoor dit aspect 'Bodem' geen belemmering vormt voor de verdere uitvoering van dit plan.

4.5 Verkeer en parkeren

In de bestaande situatie is op het perceel een woonboerderij en kleine woning aanwezig. In de nieuwe situatie zal de kleine woning aan de Arlersteeg 8a worden gesloopt. Er vindt daardoor een afname plaats van de verkeersintensiteit.

De bestaande inritten op het perceel worden verplaatst tot één centrale inrit. Deze inrit sluit aan op de Arlersteeg.

Het parkeren vindt plaats op het eigen erf.

4.6 Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan.

Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het Waterschap heeft een positief wateradvies gegeven (geen waterschapsbelang) en verder overleg is niet nodig. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 1.

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Met de voorgestelde ontwikkeling wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Er vindt een herinrichting van het perceel plaats, waarbij de bestaande woonboerderij wordt verbouwd en uitgebreid en de kleine woning (Arlersteeg 8a) wordt gesloopt. Onderzoek naar het aspect geluid is daardoor niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanige omvang dat onaanvaardbare effecten op de luchtkwaliteit niet worden verwacht. De herinrichting wordt dan ook niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitat en habitat van soorten (Habitatrichtlijn). De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitat.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet Natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

Onderzoek

Voor de herinrichting van het perceel Arlersteeg 8 worden de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op termijn gesloopt. Gezien de ligging en huidige inrichting van het gebied, is op voorhand niet uit te sluiten dat (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Voor het slopen van de bedrijfsgebouwen is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. De resultaten van de quickscan flora en fauna worden in het vervolg traject van het bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie

Gebiedsbescherming

Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de of de Habitat- of vogelrichtlijn. Het Natura 2000 gebied Arkemheen ligt op circa 220 meter van het plangebied. Daarop aanvullend grenzen de noord- en westelijke zijden van het plangebied aan gronden die zijn aangemerkt als het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Gelet op de voorgestelde ontwikkeling en herinrichting van het perceel mag worden aangenomen dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

De plannen hebben geen negatieve effecten op beschermde waarden binnen Natura 2000- en NNN-gebieden tot gevolg. Ook worden geen bijzondere natuurwaarden buiten de NNN aangetast. Een vervolgtraject in het kader van de Natuurbeschermingswet en NNN-beleid is dan ook niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Voor de herinrichting van het perceel Arlersteeg 8 worden de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op termijn gesloopt. Gezien de ligging en huidige inrichting van het gebied, is op voorhand niet uit te sluiten dat (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen moet worden aangetoond dat er geen (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast.

4.10 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

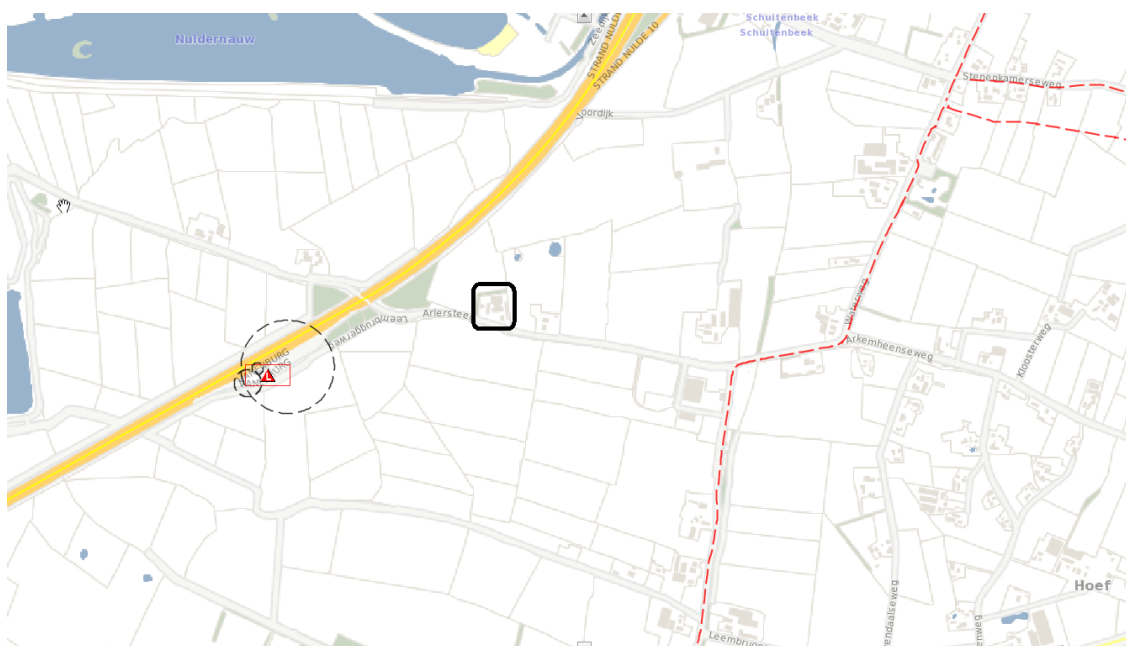
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In april 2014 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening worden gehouden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

Risicobronnen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn drie relevante risicobronnen aanwezig, namelijk de benzineservicestation aan de Rijksweg A28, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A28 en de hogedrukaardgastransportleiding N-570-20 (zie risicokaart in figuur 4.1).



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Gelet op de afstand tussen het plangebied en de risicobronnen, is voor de benzineservicestation aan de Rijksweg A28 en de hogedrukaardgasleiding N-570-20 geen nadere verantwoording noodzakelijk.

Daarop aanvullend vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Rijksweg A28, wat is gelegen op een afstand van circa 150 meter van het plangebied. Gezien de ligging van de weg op minder dan 200 meter is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

De situatie in het plangebied verandert positief in de nieuwe situatie. Er vindt een herinrichting van het bestaande perceel plaats waarbij de bestaande woonboerderij wordt verbouwd en uitgebreid. Dit ten behoeve van een slaap- en badkamer op de begane grond. Deze uitbreiding vindt plaats aan de oostzijde van de bestaande woonboerderij. De kleine woning (Arlersteeg 8a) wordt gesloopt, waardoor in de toekomstige situatie minder objecten voor minder zelfredzame personen aanwezig zijn op het perceel. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelregel en procedureregels.
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten het overgangsrecht en de titel.

5.2 Bestemmingsregels

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

De gronden die niet meer vallen onder de woonbestemming krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Binnen deze bestemming is het agrarische gebruik geregeld. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het realiseren

van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

Artikel 4 Natuur

In het plangebied is de aan te leggen bosstrook bestemd als 'Natuur'. Binnen de bestemming 'Natuur' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

De gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor één vrijstaande woning. Binnen de bestemming is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven toegestaan.

Binnen het bestemmingsvlak mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd die een maximale bouwhoogte mag hebben van 8 meter. De inhoud van de woning is maximaal 865 m³.

Op het perceel zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 972 m². De bijgebouwen mogen zijn voorzien van een kap. De goothoogte van een bijgebouw mag een hoogte hebben tot 3,5 meter. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 6,5 meter.

Op grond van het reguliere beleid kan het wonen gecombineerd worden met een aan huis verbonden bedrijfs- en/of beroepsactiviteit. Het gaat daarbij om activiteiten in de dienstverlening die goed bij het wonen passen.

Daar waar agrarische nevenactiviteiten worden uitgeoefend (veelal hobbyboeren op voormalige agrarische bedrijfscomplexen), is dat door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' aangegeven. Indien de agrarische activiteiten beperkt zijn tot een omvang van 3 tot 16 nge, krijgt het perceel waarop deze activiteiten plaatsvinden deze aanduiding. In de bouwregels is een aparte regeling opgenomen voor bebouwing ten behoeve van deze activiteiten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 en Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

Deze gronden hebben een dubbelbestemming gekregen en zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

In de bouwregels is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing op te (laten) richten. Er moet eerst duidelijkheid zijn over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningstelsel). Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

11.1 overige zone - waardevol landschap

Dit gebied betreft het gebied zoals aangewezen in de Omgevingsverordening voorzover het onderdeel uitmaakt van het Nationaal Landschap Arkemheen en er niet reeds een beschermingsregeling is opgenomen. Een regeling is specifiek opgenomen ten behoeve van het behoud van de open ruimtes ter bescherming van de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen.

Voorbereidingsfase

Gezien de omvang en aard van het voornemen, de herinrichting van het perceel en de daarmee gepaard gaande werkzaamheden, heeft de gemeente gekozen om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. Wel is overleg gevoerd in het kader van de watertoets met het waterschap Vallei en Veluwe.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 april 2018 tot 7 juni 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.

Vaststellingsfase

Op 4 oktober 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en bestaat er de mogelijkheid voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij het kostenverhaal een rol speelt. Het opstellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is daarom niet nodig.

De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten. Daarnaast wordt er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 16-1-2018
dossiercode 20180116-10-16842

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

Algemeen

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

Beoordeling

Het plan is, vanuit de waterhuishouding gezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.



{image_mapplangebied}

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055-5272911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055-5272911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe.

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan

het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2017

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Arlersteeg 8 met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGArlersteeg8-VA01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

een dienstverlenend bedrijf dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend door (een van) de bewoner(s), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie, niet zijnde horeca of detailhandel met uitzondering van een internetwinkel;

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend door (een van) de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 achtergevel:

gevel aan de achterkant van een gebouw;

1.8 afschermende beplanting

opgaande beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bedrijven met een schaal en een type vegetatie die eigen zijn aan het gebied waarin zij is gelegen;

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder bomen en heesters begrepen en/of het houden van dieren, waaronder tevens is begrepen een paardenbedrijf, een wormen- en palingkwekerij en, in het geval van een nertsbedrijf, het opslaan en aanmaken van nertsenvoer en het pelsen van nertsen;

1.10 archeologisch deskundige:

de regionaal archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.11 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar archeologische waarden verricht door een erkende dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een opgravingsvergunning en werkend volgens de geldende kwaliteitsnorm voor de Nederlandse archeologie;

1.12 bed&breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.13 bebouwing:

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

1.14 bestaand:

- a. met betrekking tot bebouwing: bebouwing zoals die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b. met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het inwerkingtreden van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw, omsloten door één of meer wand(en), behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 buitenrijbaan:

een stuk land met een bewerkte of aangepaste bodem, al dan niet voorzien van een omheining en lichtmasten, voor gebruik als uitloop voor paarden, dan wel als trainings- en dresseerruimte ten behoeve van de paardenhouderij;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 erftoegangsweg:

een al dan niet verharde verbinding tussen een bouwvlak en een openbare weg die toegankelijk is voor bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen;

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 hooiberg:

een van oorsprong agrarisch bouwwerk, dat diende als opslagplaats voor graan, stro of hooi, bestaande uit één of meerdere palen en een beweegbaar dak dat los aan de paal/palen is verbonden en dat niet is voorzien van wanden;

1.30 inwoning:

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

1.31 kampeermiddel:

een tent, kampeerauto of caravan dan wel enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.32 mestvergistingsinstallatie:

een installatie, onderdeel uitmakend van een agrarisch bedrijf, voor de verwerking van mest;

1.33 onderbouw:

een voor mensen toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer van een gebouw. Voor zover de onderbouw gerealiseerd wordt onder de woning, mag de onderbouw ook voor woondoeleinden worden gebruikt. De onderbouw wordt niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud van het gebouw waarvan de onderbouw deel uitmaakt;

1.34 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.35 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een voor mensen toegankelijk, overdekt bouwwerk zonder tot het bouwwerk zelf behorende wanden; overkappingen met één of meer tot het bouwwerk zelf behorende wanden worden beschouwd als een (bij)gebouw;

1.36 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.37 peil:

de afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk, dan wel het natuurlijk omliggende terrein indien het hoogteverschil tussen het natuurlijk omliggende terrein en de afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk meer dan 10 cm bedraagt.

1.38 prostitutie:

het (zich) beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.39 recreatief verblijf:

verblijf voor recreatie door personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.40 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.42 woning:

één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden óf voor de huisvesting van maximaal vier personen die geen huishouden hebben;

1.43 wooneenheid:

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de diepte van een onderbouw:

vanaf het peil tot afgewerkte keldervloeren;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 plaatsing van gebouwen:

voor zover in de regels is bepaald dat voor gebouwen een afstand tot (de as van) de weg moet worden aangehouden dan wel gebouwd dient te worden binnen een bouwvlak is dit niet van toepassing op overschrijding van deze afstand tot maximaal 1,50 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- c. ontsluitingswegen;
- d. hobbymatig medegebruik;
- e. water, waterberging en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; met de daarbij behorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen en erven;
- h. erftoegangswegen;
- i. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

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

Het bepaalde in artikel 15 is van toepassing.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden; met daaraan ondergeschikt:
 - b. de bestaande wandel-, fiets- en ruiterspaden en wegen met het bestaande aantal rijstroken;
 - c. watergangen en waterpartijen;
 - d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - e. extensief agrarisch medegebruik;
 - f. educatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onder het doel 'behoud en herstel van landschapswaarden':

- is de instandhouding begrepen van de landschapswaarden van:
 1. het behoud van de open ruimtes ter bescherming van het zeer open landschap als leefgebied van de weidevogels en het half open landschap ter bescherming van het landschappelijke contrast met het gesloten bosgebied;
 2. onverharde wegen en paden;
 3. beplantingselementen, zoals houtwallen, kleine bosperceeltjes, oeverbeplanting, erfbeplanting en oude laanbeplanting.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud, zoals houtloodsen en bergingen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- d. aangetoond dient te worden dat de bouw noodzakelijk is vanuit het oogpunt van het op handhaving van de bestemming gerichte beheer;

- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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

Het bepaalde in artikel 15 is van toepassing.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. per bestemmingsvlak één woning;
- b. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. activiteiten ten behoeve van inpandige stalling van caravans ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tot een maximum oppervlakte van 712 m²;
- d. de uitoefening van agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' tot een maximum oppervlakte van 160 m²;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden vrijstaand gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap;
- c. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' bedraagt de inhoud van een woning maximaal de aangegeven inhoud;
- e. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m;
- f. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
- g. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de woning tot de weg niet kleiner worden.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen en gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten, zoals opgenomen in lid 5.2.3 onder a, bedraagt maximaal, ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' aangegeven oppervlakte;
- b. de oppervlakte van een caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' bedraagt maximaal 712 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

5.2.3 *Gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten*

Voor gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten en bijgebouwen bij woningen, zoals opgenomen in lid 5.2.2 onder a, bedraagt maximaal, ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' aangegeven oppervlakte;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten bedraagt maximaal 160 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een Hooiberg*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een hooiberg gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;

5.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. zwembaden zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande:
 1. het zwembad uitsluitend achter de achtergevel van de woning en het verlengde daarvan is toegestaan;
 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,3 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 20 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de afstand tot de grens van het bouwperceel minder dan 5 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m;
- c. de plaats van woningen indien dit uit milieuoverwegingen en/of ruimtelijke overwegingen noodzakelijk is.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 *Afstand tot de as van de weg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor een afstand tot de as van de weg van minimaal 10 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

5.4.2 *Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 990 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het vergroten van de inhoud van een woning van tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, 1,5 m² gesloopt dient te worden gesloopt tot een maximale inhoudsmaat van de woning van 990 m³;
- b. planologisch verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- c. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Putten, dan wel binnen het gebied waarop het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2017 van toepassing is;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

5.4.3 *Vergroten van een onderbouw onder een woning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een woning buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

5.4.4 *Verhogen goothoogte en bouwhoogte bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het toestaan van een hogere goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

5.4.5 *Zwembad*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het toestaan van een zwembad voor de achtergevel van de woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *Aan huis verbonden beroep of bedrijf*

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. maximaal 60 m² van de vloeroppervlakte van de woning wordt hiervoor gebruikt, dan wel de bestaande vloeroppervlakte indien deze meer bedraagt;
- b. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf vindt niet plaats vanuit een bijgebouw bij de woning, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- e. er mag geen horeca plaatsvinden;
- f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- g. het beroep of bedrijf wordt door (een van) de bewoner(s) van de woning uitgeoefend;
- h. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 - 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 - 3. opslag is toegestaan, mits inpassend en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 - 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;

5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden.

5.5.2 *Bed&Breakfast*

Een bed&breakfast is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. bed&breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van de woning;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. het gebruik dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
- d. maximaal één bed&breakfast-eenheid per woonperceel bestaande uit één of meerdere vertrekken ten behoeve van een recreatief verblijf, is toegestaan;
- e. bed&breakfast-kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren (de aanwezigheid van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
- f. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- g. horeca is toegestaan uitsluitend in de vorm van ontbijt (geen lunch of diner);
- h. het authentieke uiterlijk en/of de verschijningsvorm van de woning /bijgebouw dient te worden gehandhaafd;
- i. de bed&breakfast-voorziening dient een ruimtelijke uitwerking of uitstraling te hebben die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie;
- j. de erfinrichting en het erfgebruik dienen afgestemd blijven op de woonfunctie.

5.5.3 *Gebruiksverbod*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend de stalling van caravans buiten de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling'.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.6.1 *Inwoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van inwoning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.6.2 *Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte kan worden vergroot tot maximaal 100 m²;

- b. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.6.3 De uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.6.4 caravanstalling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor de stalling van caravans, ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. caravanstalling is alleen toegestaan in bestaande gebouwen;
- b. nieuwbouw ten behoeve van caravanstalling is niet toegestaan;
- c. caravanstalling is toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
- d. er mag geen sprake zijn van bedrijfsactiviteiten, zoals productie, reparatie, bewerking en handel, die in samenhang met de caravanstalling worden uitgevoerd;
- e. er mag geen sprake zijn van caravanstalling waarbij de caravans met grote regelmaat worden aangevuld of afgehaald; alleen is toegestaan de stalling van caravans welke gedurende langere tijd niet worden aangevuld of afgehaald;
- f. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.7 agrarische nevenactiviteit

Het bevoegd kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor de omvang van het gebruik ten behoeve van 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 650 m²;
- b. de agrarische nevenactiviteit heeft een omvang van minimaal 3 tot maximaal 16 NGE;
- c. het niet betreft agrarische nevenactiviteiten in de vorm van intensieve veehouderij;
- d. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

- e. minimaal 1,5 ha gronden dat in eigendom is van de eigenaar van de woning dient aanwezig te zijn ten behoeve van het uitoefenen van agrarische nevenactiviteiten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één of meer van onderstaande voorwaarden:

- a. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- b. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m² zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek of op basis van advies van een archeologische deskundige blijkt, dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 mits op basis van archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 6.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 6.5.1, is niet van toepassing voor:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- d. werken en werkzaamheden in de bodem ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

- c. het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één of meer van onderstaande voorwaarden:

- a. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- b. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 5000 m² zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld;

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek of op basis van advies van een archeologische deskundige blijkt, dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 mits op basis van archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

7.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 7.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 5000 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 7.5.1, is niet van toepassing voor:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen bin-nen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- d. werken en werkzaamheden in de bodem ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

- c. het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels**9.1 Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen**

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, tenzij in de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming(en) anders is bepaald, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels**10.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen, voor permanente bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van, al dan niet bedrijfsmatig, kleinschalig kamperen, tenzij toegestaan volgens de ter plaatse geldende bestemming(en);

10.2 Voorwaardelijke verplichting

Ten behoeve van de herinrichting van het perceel Arlersteeg 8, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de bebouwing zoals aangegeven in bijlage 1 te zijn gesloopt en de verharding zoals aangegeven te zijn verwijderd;
- b. binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient het beplantingsplan zoals aangegeven in bijlage 2 te zijn aangeplant.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**11.1 overige zone - waardevol landschap***11.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de open ruimtes ter bescherming van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals:

- openheid;
- deels grillige, deels regelmatige, verkaveling met herkenbare oude veenontginningsrichting;
- sloten (voormalige kreken);
- gebruik als grasland en hoog waterpeil.

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

Het bepaalde in artikel 15 is van toepassing.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het bouwen van antennes met een bouwhoogte van maximaal 15 m;
- b. het bouwen van een sirenemast waarvan de bouwhoogte ten hoogste 18 m mag bedragen, indien dit voor de verwerkelijking van een adequaat waarschuwingssysteem noodzakelijk is;
- c. het bouwen van lichtmasten ten behoeve van buitenrijbanen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
 2. de afstand tussen een lichtmast en woningen van derden bedraagt minimaal 50 m;
- d. de bouw van bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 250 m³ en een maximum bouwhoogte van 8 m;
- e. de regels voor niet voor wonen bestemde gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer alsmede voor natuur- en landschapseducatie waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m² mag bedragen;
- f. het toestaan van een grotere oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. schuilstallen zijn alleen toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap';
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 3. er moet sprake zijn van gronden met een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 2 ha. Het moet gaan om vrij liggende gronden, niet aansluitend aan het agrarisch bedrijf (niet bereikbaar via eigen grond). Er moet zijn aangetoond dat positionering van de schuilstal binnen een bouwvlak niet mogelijk is;
 4. de schuilstal mag aan maximaal twee zijden van wanden worden voorzien;
 5. de schuilstal moet landschappelijk zijn of worden ingepast;
 6. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 7. er dient sprake te zijn van aantoonbare noodzakelijkheid en doelmatigheid van een schuilstal in het kader van dierenwelzijn;
 8. schuilstallen zijn alleen toegestaan gepositioneerd aan de randen van het perceel of in een hoek van een perceel, bij voorkeur aansluitend bij bestaande bebouwing of bij begroeiing;
 9. vanaf de schuilstal mag niet meer dan 2 m verhard oppervlak worden aangelegd;
 10. de aanleg van een weg/uitweg van en naar een schuilstal is niet toegestaan;
- h. het overschrijden van de maatvoeringen voor bouwwerken met maximaal 10% voor:
 1. de realisatie van een rieten dak;
 2. de realisatie van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw op eigen initiatief of, indien dit in het Bouwbesluit 2012 is voorgeschreven.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsvoorwaarden

Voor elke wijziging geldt dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen alsmede de luchtkwaliteit worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

- a. een functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
- b. een functiewijziging mag niet leiden tot een ondoelmatige versnippering van de agrarische gronden;
- c. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd; als voorwaarde zal in ieder geval geëist worden dat geen buitenopslag plaatsvindt; voldaan dient te worden aan het Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016 d.d. 6 april 2017;
- d. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in het plangebied;
- e. de functiewijziging mag niet leiden tot een meer dan marginale vergroting van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur; in geval de betreffende gronden uitsluitend zijn ontsloten middels een onverharde weg is geen enkele vergroting van de verkeersintensiteit acceptabel;
- f. er dient op eigen terrein voldoende parkeer ruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
- g. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
- h. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor in acht te worden genomen;
- i. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen.

13.2 Actualisering

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de actualisering van de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke. De wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden met het oog op de verwijzing leidt. Een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen, indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen.

13.3 Omschakeling Wonen met agrarische nevenactiviteiten naar Wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het bij bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming 'Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' ten behoeve van wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte(n) mag/mogen worden gebruikt voor wonen;
- b. met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen'.

13.4 Bos- en natuurontwikkeling

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van bos- of natuurontwikkeling dan wel de verplaatsing van houtopstanden. Ontwikkeling van natuur en/of bos kan, onder andere, plaatsvinden ter uitvoering van de volgende provinciale natuurdoelen:

- het handhaven van de openheid van het landschap en het scheppen van hydrologische condities ten behoeve van weidevogels;
- behoud en versterking van het karakteristieke landschap;
- herstel van ecologisch waardevolle beeksystemen;
- realiseren van ecologische verbindingzones;
- realiseren van natte landschapselementen voor amfibieën;
- behoud en versterking van bijzondere bossen.

Wijziging zal plaatsvinden met inachtneming van het provinciaal beleid inzake bos- en natuurcompensatie en de Boswet. Bij de wijziging zal tevens worden voorzien in de bescherming van natte delen van de Ecologische Hoofd Structuur en de bijbehorende beschermingszones.

13.5 Verplaatsen houtopstanden

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de bestemming 'Natuur' in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' voor de verplaatsing van houtopstanden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is noodzakelijk ten behoeve van het verbeteren van de productiestructuur van het agrarische bedrijf (de noodzaak van de verwijdering van de beplanting moet tevens vanuit bedrijfseconomisch oogpunt aannemelijk worden gemaakt);
- b. compensatie vindt plaats in natura waarbij wordt overgecompenseerd met minimaal 20%, teneinde verloren gegane waarden van flora en fauna te compenseren;
- c. de aanplant vindt plaats op erven of ter herstel/versterking/verbinding van te handhaven houtwallen, bossen of natuurterreinen of anderszins uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is te achten.

13.6 Antennemasten

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de ter plaatse geldende bestemming ten behoeve van nutsvoorzieningen, voor het oprichten van een antennemast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bouwhoogte van de mast bedraagt maximaal 50 m;
- b. het oprichten van de mast dient vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar te zijn;
- c. aangetoond dient te worden dat het oprichten van een mast uit het oogpunt van een goede telecommunicatie noodzakelijk is.

13.7 Archeologische waarden

- a. Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door op één of meer locaties de (dubbel)bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' te verwijderen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- b. Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meer locaties te voorzien van de (dubbel)bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 4', indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

13.8 Opheffen van de woonbestemming

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen in die zin, dat bij het opheffen van een woonbestemming de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- a. aangetoond wordt dat het opheffen van de woonbestemming een positief effect heeft op de milieuruimte voor agrarische bedrijfsperven waar de woning op of nabij ligt.

Artikel 14 **Overige regels**

14.1 **Parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de nota parkeernormen Putten, 28 oktober 2016, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 - 1. voor bestaand gebruik;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de nota parkeernormen Putten, 28 oktober 2016, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Artikel 15 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in verband met landschaps- en natuurwaarden

15.1.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden, zoals aangegeven in de navolgende tabel de aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

	a	b	c	d	e	f	g	h	i
Bestemmingen									
Agrarisch met waarden - Landschap	X	X	X	-	-	X	X	X	X
Natuur	X	X	X	X	-	X	X	X	X
Gebiedsaanduidingen									
overige zone - waardevol landschap	X	-	-	X	X	X	-	-	-

- x omgevingsvergunningplichtig
 - niet omgevingsvergunningplichtig

Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,40 m onder maaiveld, waarbij de kruiddlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage. Ter plaatse van de dubbelbestemming " zijn tevens de genoemde werkzaamheden onder maaiveld omgevingsvergunningplichtig.
- Het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.
- Het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt.
- Het aanleggen van landschapselementen.
- Het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen.
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m², met uitzondering van erftoegangswegen naar bouwvlakken binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en naar het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen';
- Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

15.1.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 15.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik betreffen;
- b. in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan (of uitgevoerd kunnen worden) op basis van een vóór dat tijdstip geldende vergunning;
- c. plaatsvinden binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' dan wel het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen'.

15.1.3 Toetsingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.1.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

15.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in verband met aanleg buitenrijbanen

15.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een buitenrijbaan aan te leggen op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', dan wel het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen'.

15.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 15.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan (of uitgevoerd kunnen worden) op basis van een vóór dat tijdstip geldende vergunning.

15.2.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.2.1 kan slechts worden verleend, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de oppervlakte van de buitenrijbaan bedraagt maximaal 1.200 m²;
- b. de afstand van de buitenrijbaan tot woningen van derden bedraagt minimaal 50 m (met lichtmasten) of 30 m (zonder lichtmasten);
- c. de kortste afstand tot het bouwvlak bedraagt maximaal 10 m;
- d. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- e. door de uitvoering van het werk of werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

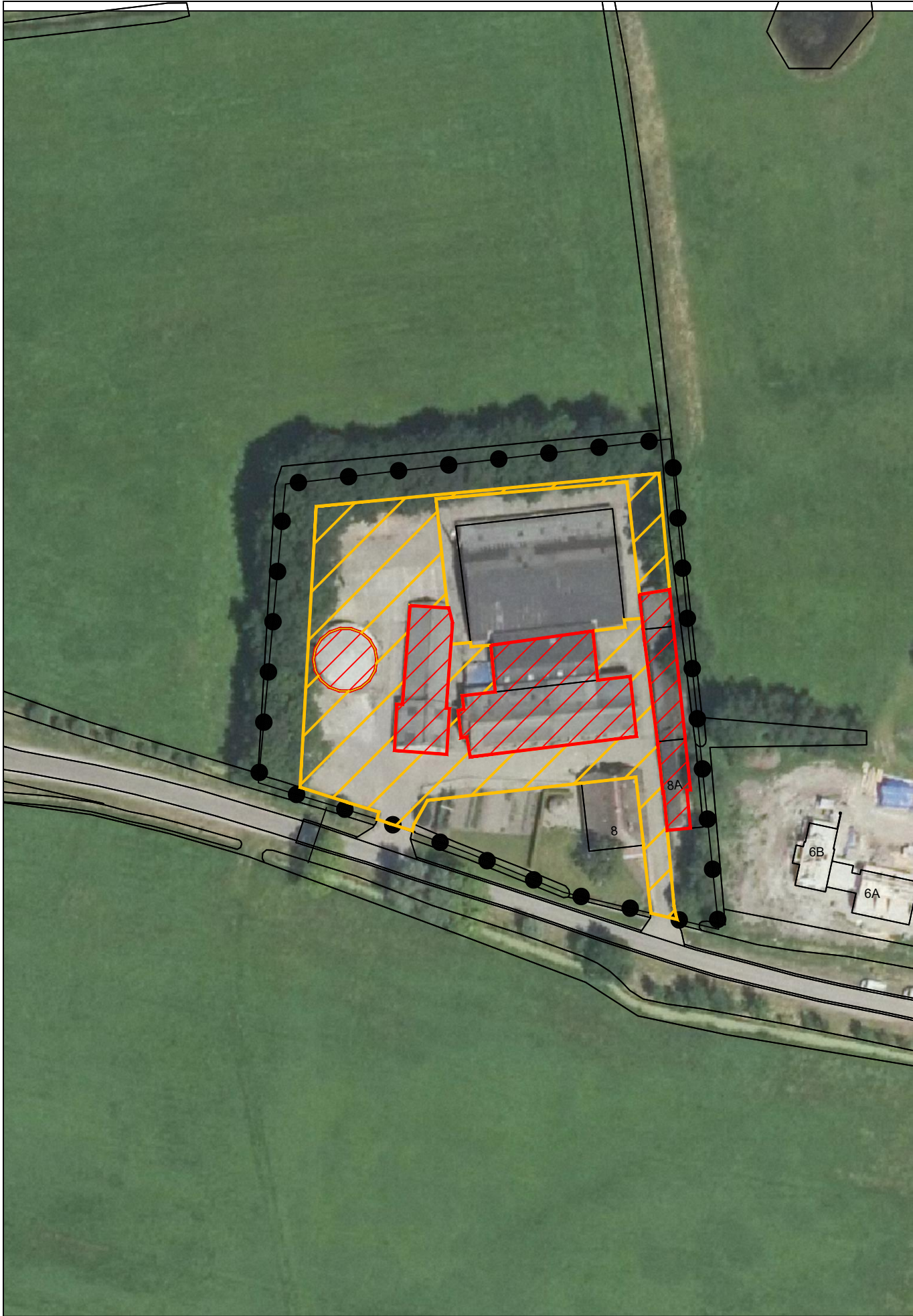
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Arlersteeg 8 van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van 4 oktober 2018.

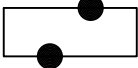
Bijlagen regels

Bijlage 1 Sloopkaart Arlersteeg 8



Legenda

Plangebied

-  Arlersteeg 8
-  te slopen bebouwing
-  te verwijderen verharding

Gemeente Putten
Arlersteeg 8

Te slopen bebouwing



project	20150887_032		
formaat	A3	vastgesteld	04-10-2018
schaal	1:1000	ontwerp	23-04-2018
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	22-01-2018
idn	NL.IMRO.0273.BPBGArlersteeg8-VA01		

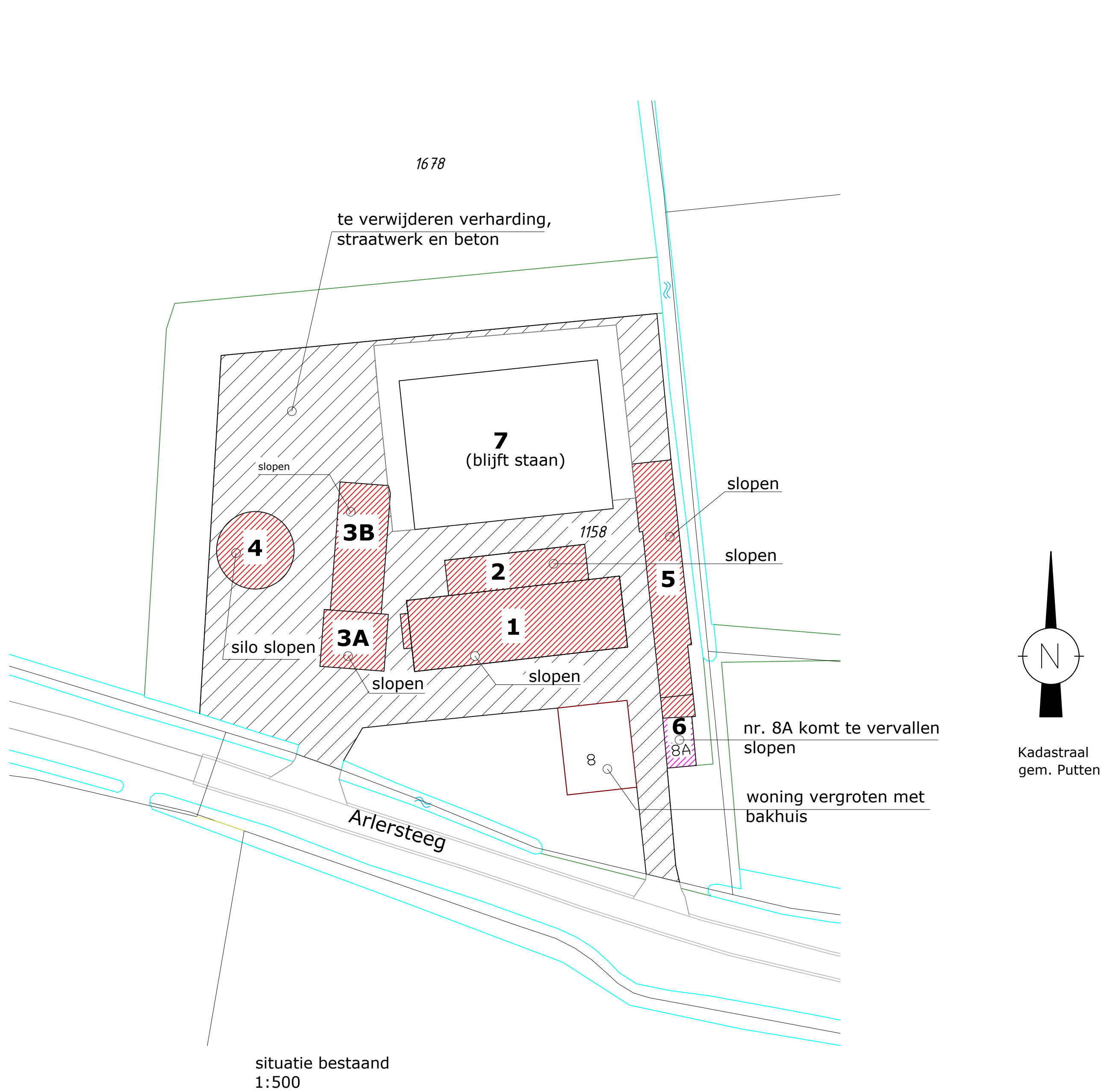


Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl

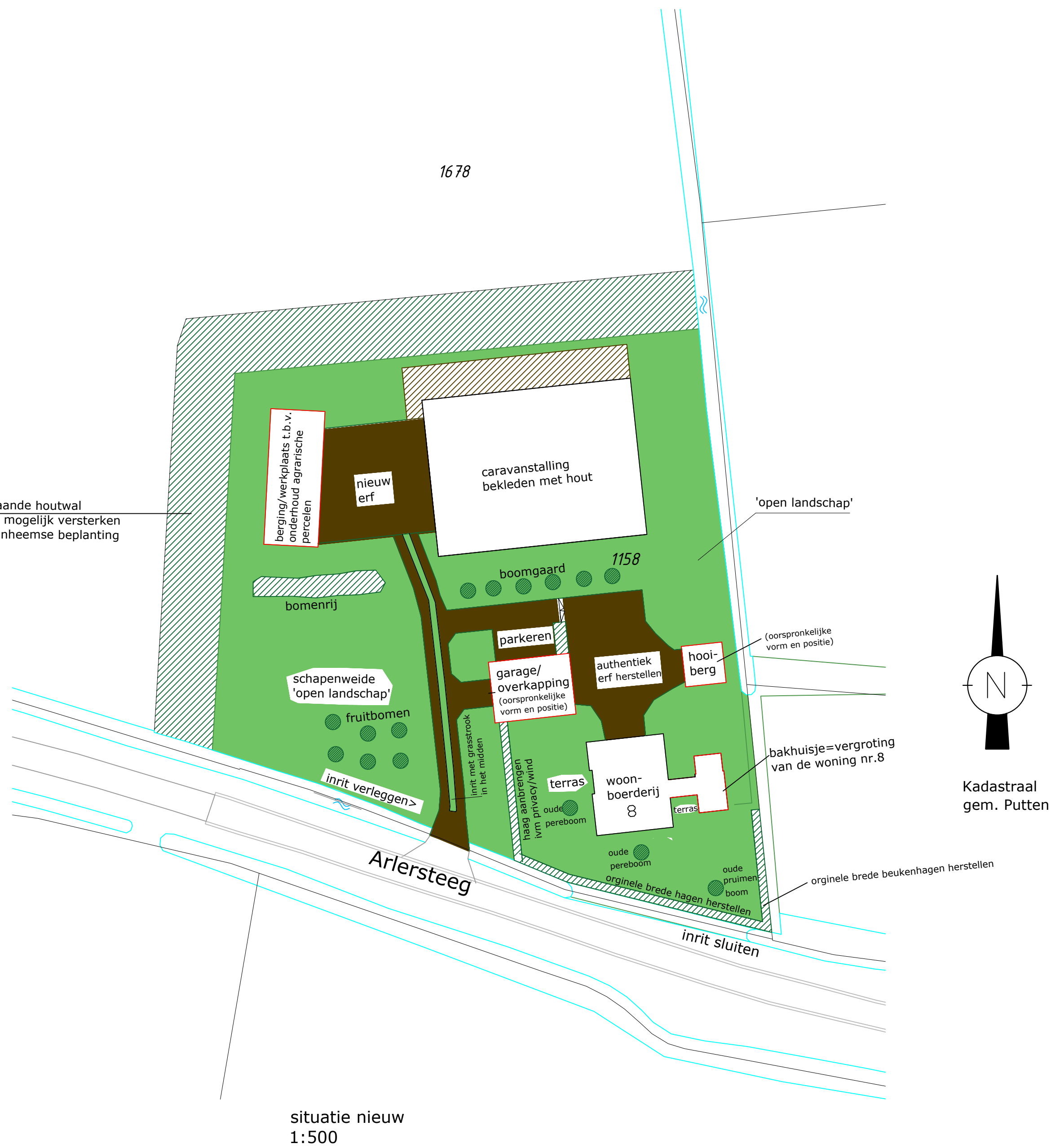
Bijlage 2 Beplantingsplan



berekening m2 sloopmeters

te slopen:		
1	372 m2	sloopmeters
2	120 m2	sloopmeters
3a.	84,5 m2	sloopmeters
3b.	160m2	sloopmeters
4.	0 m2	sloopmeters
5.	221 m2	sloopmeters
6.	300+1,5x126=489	sloopmeters i.v.m. opheffen nr. 8A
7.	0	(712 m2 blijft staan)
	1447m2	sloopmeters

afoming:
0 - 1000m2 = 1000m2
1000-2000m2 = 447*0,75= 335m2
totaal 1000+335= 1335m2 sloopmeters



berekening m2/m3 bebouwing nieuw

- te bouwen:
- uitbreiding woning nr. 8 met 151m3 -> nodig 1,5x151=227 sloopmeters
de bestaande woning heeft een inhoud van: 714m3
de nieuwe inhoud wordt: 865m3
 - het bouwen van een nieuw garage en overkapping: 100m2
 - het bouwen van een hooiberg: ca. 36m2 (met ontheffing, geen meters bijgebouwen)
 - het bouwen van een loods/werkplaats t.b.v. onderhoud agrarische percelen (16 Ha): 160m2
 - de bestaande caravanstalling 712m2 (679m2 vergund) blijft staan (wordt bekleed met hout)
 - totaal aan toekomstige bijgebouwen op het perceel: 712+100+160=972m3 (excl. hooiberg)
 - waarvan extra te bouwen bijgebouwen:
 - resterend caravanstalling 712-679(vergund)=33m2
 - garage/overkapping 100m2
 - loods/werkplaats 160m2
 - totaal 293m2
 - hiervoor sloopmeters inzetten 1,5x293=440m2 sloopmeters

totaal:	1335	m2	sloopmeters i.v.m. opheffen woning 8A en slopen schuren na afoming
	-440	m2	benodigde sloopmeters t.b.v. extra m2 bijgebouwen
	-227	m2	sloopmeters t.b.v. vergroten woning nr. 8
	668	m2	verkoopbare sloopmeters resterend

Maten in het werk te controleren!

Bouwkundig Ontwerpbureau <i>Van Wijncoop</i>		Stenenkamerseweg 64 3882 NJ Putten tel. 0341-267352 / 06 1306 2233 info@van-wijncoop.nl www.van-wijncoop.nl	
Herinrichting perceel Hoeve Oud Arler Arlersteeg 8/8A			
Onderdeel:	bestaande situatie en nieuwe situatie		
Locatie:	Arlersteeg 8 en 8A Putten		Datum: 07-11-2017 Gew: 26-03-2018
Opdrachtgever:	dhr. en mw. A.J. Brouwer Arlersteeg 8 3882 RS Putten		Schaal: 1:500 Blad: DS-01 Form: A1



Plangebied

Arlersteeg 8

Enkelbestemmingen

- AW Agrarisch met waarden - Landschap
- N Natuur
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A4 Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen

overige zone - waardevol landschap

Funcieaanduidingen

- (cs) caravanstalling
- (sw-an) specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit

Maatvoeringen

- u maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)
- r maximum volume (m3)

Gemeente Putten
Arlersteeg 8

Bestemmingsplan



project	201505887.032		
formaat	A3	vastgesteld	04-10-2018
schaal	1:1000	ontwerp	23-04-2018
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	22-01-2018
idn	NL.IMRO.0273.BPBGArlersteeg8-VA01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl