

Beulekampersteeg 31



gemeente
putten

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Beulekampersteeg 31

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Het beleid	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	23
4.1 Bedrijven en milieuzonering	23
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.3 Bodem	25
4.4 Ecologie	26
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Water	31
4.8 Verkeer en parkeren	34
4.9 Kabels en leidingen	34
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	35
5.1 Planregels	35
5.2 Bestemmingen	35
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Regels	39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	40
Artikel 1 Begrippen	40
Artikel 2 Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	49
Artikel 3 Agrarisch	49
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	62
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	64
Hoofdstuk 3 Algemene regels	66
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	66
Artikel 7 Algemene bouwregels	67

Artikel 8	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	70
Artikel 11	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	74
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	76
Artikel 12	Overgangsrecht	76
Artikel 13	Slotregel	77
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan Beulekampersteeg 31	78
Bijlage 2	Lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven	87
Bijlage 3	Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven	90
Vaststellingsbesluit		98

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

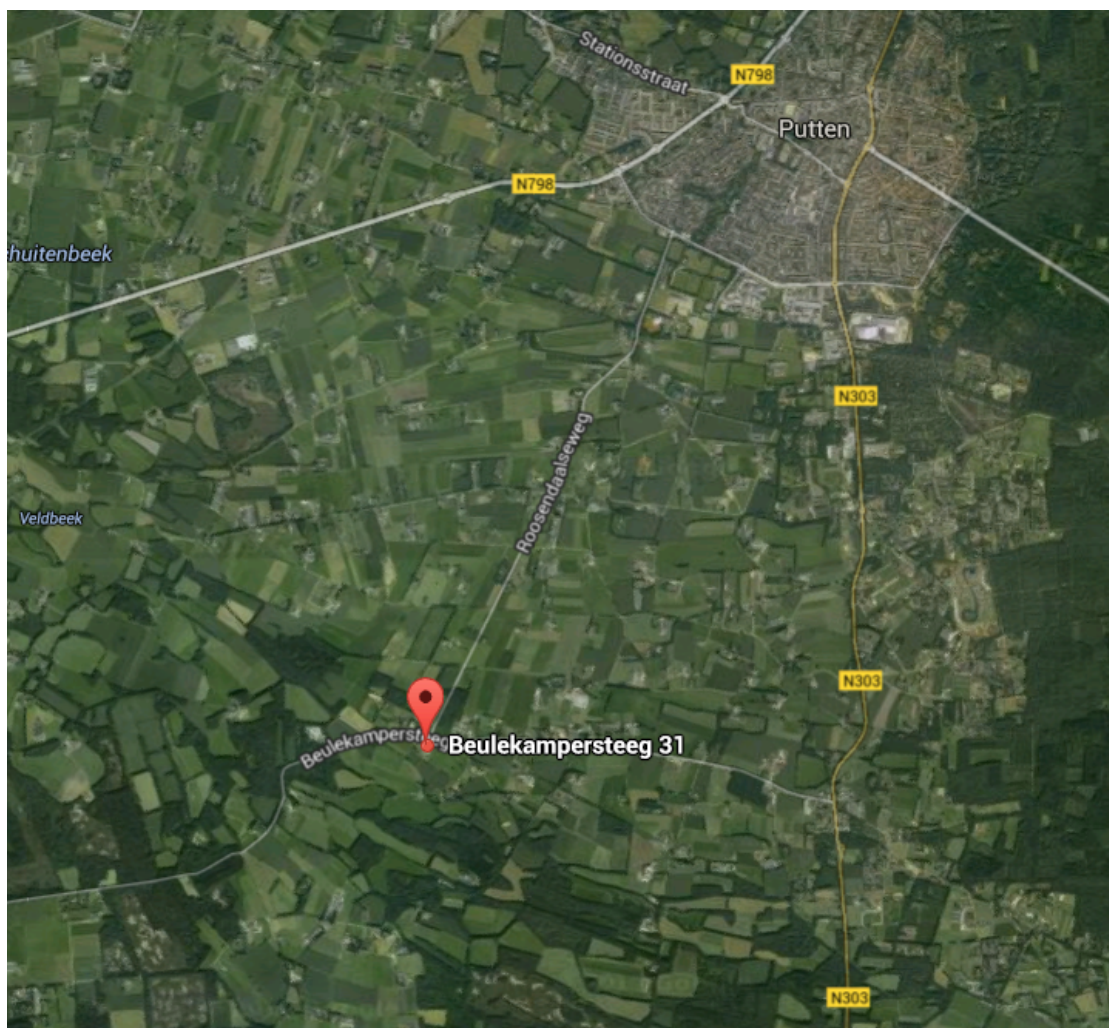
Op het perceel aan de Beulekampersteeg 31 te Putten is het agrarisch bedrijf gevestigd van de familie van de Kamp. Het betreft een gemengd agrarisch bedrijf met rundvee en varkens. Om extra inkomsten te genereren hebben de ondernemers op het agrarisch bedrijf het plan een speel- en beleefboerderij als nevenactiviteit te starten.

Het geldende Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied bevat een afwijkmogelijkheid om niet- agrarische nevenactiviteiten toe te staan. Een speel- en beleefboerderij maakt echter geen deel uit van de lijst kleinschalige nevenactiviteiten, behorend bij voornoemd bestemmingsplan. De activiteit is evenmin vergelijkbaar met één van de andere activiteiten uit de lijst. Bovendien vindt het gebruik van de gronden, het plaatsen van de speeltoestellen en het bouwen van enkele kleinschalige gebouwtjes ten behoeve van de speel- en beleefboerderij voor een deel plaats buiten het geldende bouwvlak. Om deze redenen dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor de nevenactiviteiten op het perceel van de Beulekampersteeg 31 te Putten.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Beulekampersteeg 31 te Putten ligt ten zuiden van de kern Putten. De locatie is gelegen op de T-splitsing van de Beulekampersteeg met de Roosendaalseweg.



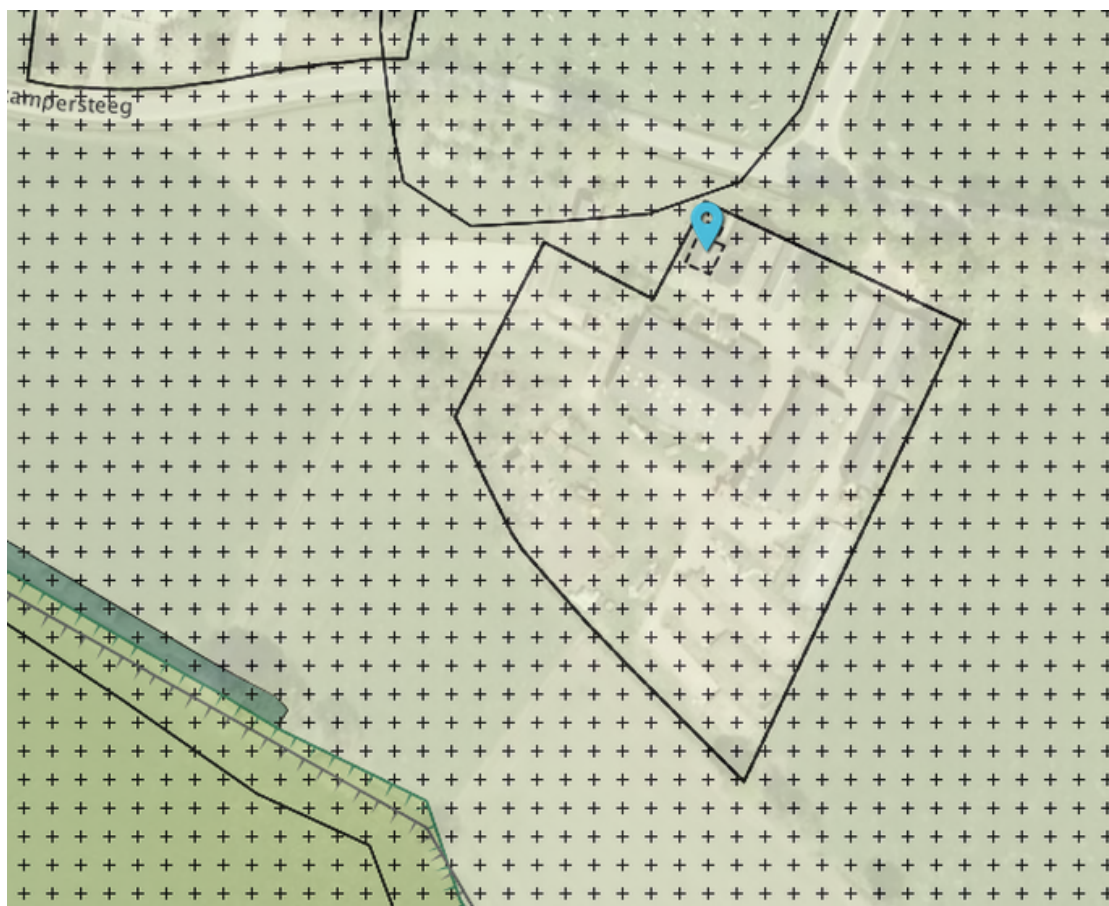
Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Putten aan de Beulekampersteeg 31

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' van kracht dat op 3 juli 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Putten.

De gronden van het perceel aan de Beulekampersteeg 31 hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel ligt de aanduiding intensieve veehouderij, de aanduiding voor een groot agrarisch bedrijf waarbij maximaal 10.000 m² aan bebouwing mogelijk is, de aanduiding bouwvlak en een aanduiding ten behoeve van een kleine plattelandswoning. Behalve de kleine plattelandswoning is op het perceel ook één bedrijfswoning met inwoning toegestaan.

Over het perceel ligt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.



Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl ter plekke van het plangebied

Agrarische nevenactiviteiten

In het geldende Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied is voor agrarische bedrijven een regeling opgenomen voor nevenactiviteiten. Deze regeling is opgenomen in bijlage 1 van de regels. In de bijlage zijn zowel de agrarische als de niet-agrarische nevenactiviteiten opgenomen.

De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten mag maximaal 500 m² bedragen. Deze oppervlakte maakt onderdeel uit van de maximale oppervlakte die toegestaan is per bouwvlak, in het voorliggende geval 10.000 m².

Zoals reeds in de inleiding beschreven maakt de speel- en beleefboerderij geen deel uit van de lijst kleinschalige nevenactiviteiten, behorend bij het Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied en is de activiteit evenmin goed te vergelijken met één van de andere activiteiten uit de lijst. Voor de speel- en beleefboerderij worden enkele bouwwerken en kleine gebouwtjes opgericht buiten het bouwvlak. Om deze redenen past de nevenactiviteit niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan gaat in hoofdstuk 2 in op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt het voornemen getoetst aan de randvoorwaarden vanuit water, milieu, ecologie, verkeer en parkeren, cultuurhistorie en kabels en leidingen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de planregels van dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Beulekampersteeg 31/31a te Putten is boerderij de Roosendaal gelegen. De boerderij is in bezit van de familie van de Kamp. Zij hebben een gemengd agrarisch bedrijf met 33 melkoeien en bijbehorend jongvee. Daarnaast hebben ze ook nog een gesloten varkenstak bestaande uit 45 zeugen met bijbehorende biggen en vleesvarkens. Op het perceel zijn twee woningen aanwezig (nr. 31 en 31a).



Uitsnede googlemaps met ligging van het perceel Beulekampersteeg 31 te Putten

2.2 Toekomstige situatie

De locatie aan de Beulekampersteeg 31 maakt onderdeel uit van het kampenlandschap¹. Het kampenlandschap is karakteristiek vanwege de kleinschalige uitstraling. Kenmerkend zijn de bochtige wegen met (oude) boerderijen, de grillige verkaveling, de beken en de veelheid aan landschapselementen (zoals houtwallen, bomenrijen en boscomplexen).



Luchtfoto plangebied (oranje kader)

De visie op erven in dit landschapstype is, door middel van streekeigen beplanting, het erf onderdeel te laten uitmaken van het landschap.

Landschappelijke context

Historische ontwikkeling

Op de onderstaande historische kaarten is te zien dat het erf al lange tijd deel uitmaakt van het kleinschalige landschap. Tot en met halverwege de 20e eeuw was sprake van een aaneengesloten netwerk van landschapselementen. Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw is het landschap opener geworden en zijn enkele landschapselementen enigszins in verval geraakt. Echter, de kleinschaligheid en de groene uitstraling van het kampenlandschap zijn nog steeds beeldbepalend. Achter het erf is sprake van een bolle akker (microreliëf), die op de historische kaarten en de reliëfkaart goed herkenbaar is.



Kaart 1870



Kaart 1911



Kaart 1931



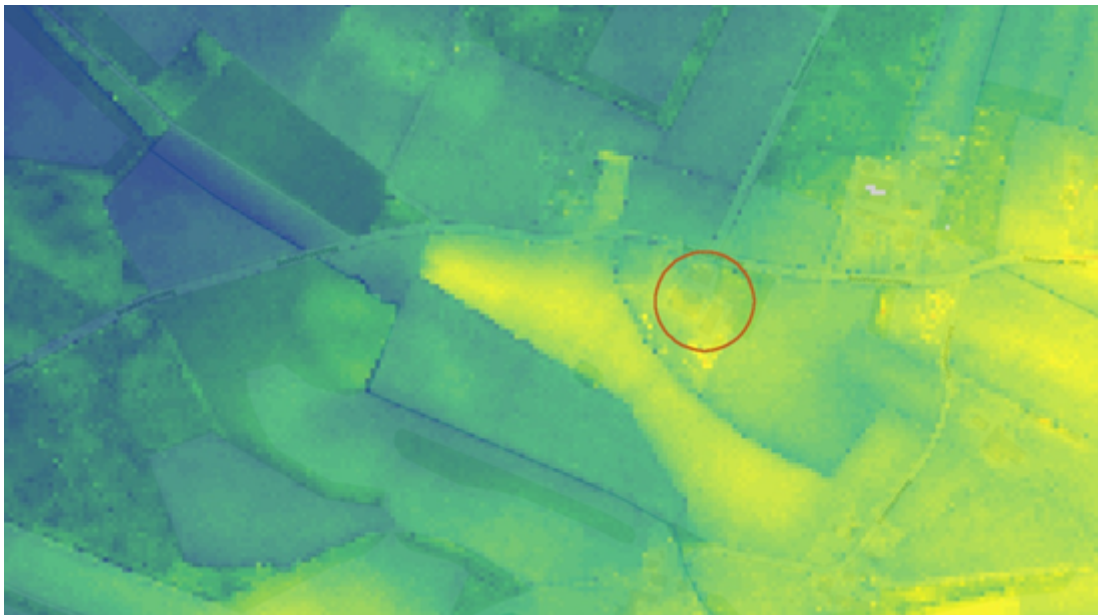
Kaart 1952



Kaart 1974



Kaart 1994

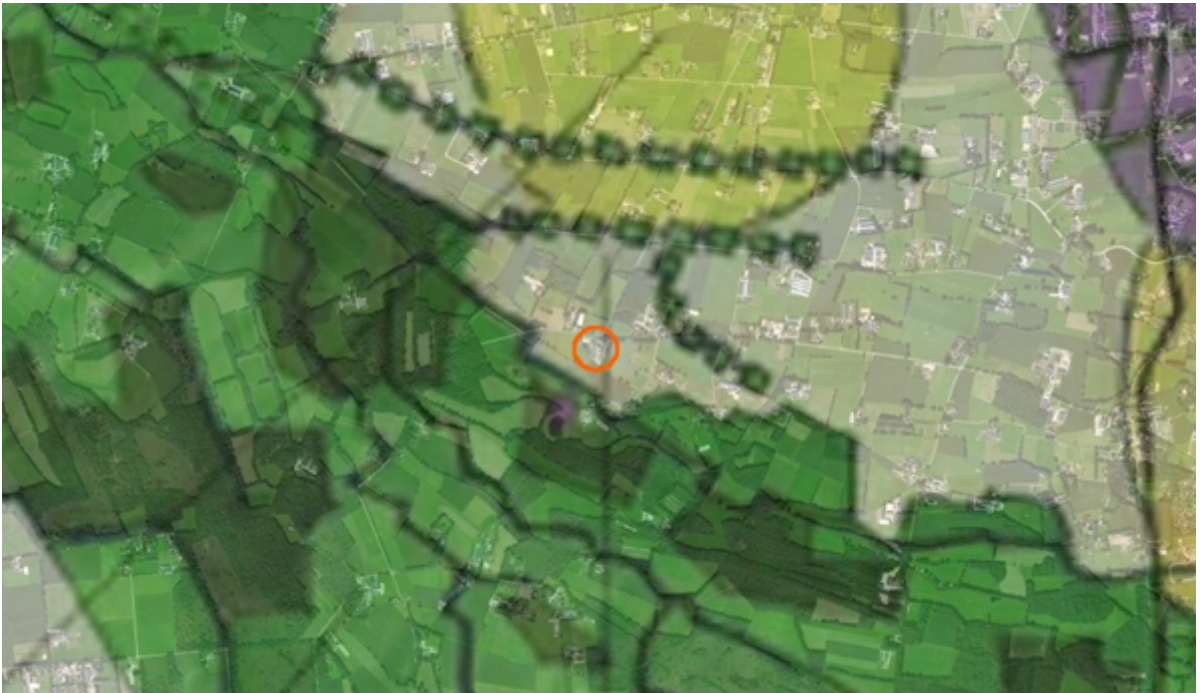


Reliëfkaart (rode cirkel = planlocatie)

Landschapsvisie

In de landschapsvisie² wordt het gebied aangeduid als 'agrarisch werklandschap met versterking, afwisselend half open landschap, diversiteit aan functies, verbetering beeldkwaliteit'. De locatie is in een afwisselend gebied gelegen met aan de noordzijde een gebied met de mogelijkheid voor schaalvergroting van de landbouw en opgaven ten aanzien van het ruimtelijk, ecologisch en recreatief versterken van beken. Aan de

zuidzijde van de planlocatie is de landgoederenzone Gerven-Hell-Oldenaller gelegen.



Landschapsvisie uit het beeldenboek

Uitgangspunt erfinrichting

In dit gebied is het doel de erven door middel van streekeigen beplanting sterker te verbinden met het landschap. Bij een initiatief wordt dan ook gekeken naar:

- versterken kleinschaligheid door herstel, behoud en versterking van houtwallen, lanen en onregelmatige bospercelen in mozaïekpatroon van onregelmatige vormen;
- begeleiding erven met forse beplanting met afwisseling van beslotenheid en zicht naar open ruimten;
- waar mogelijk aanleg kleine bospercelen;
- inpassing niet alleen door aanbrengen erfgransbeplanting: beplanting op enige afstand van erf kan ook;
- solitair, boomgroep en/of boomgaard voor op het erf.

Bij de erfinrichting is met deze aspecten rekening gehouden.

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing



Erfinrichtingsschets speel- en beleefboerderij

1. Situering bebouwing

Onderdeel van het speelgebied is een ontvangstgebouw (infopunt). Dit gebouw vormt de schakel tussen de parkeerplaats en het speelgebied. De parkeerplaats vormt het startpunt van de bezoeker. Het ontvangstgebouw dient dan ook op korte afstand hiervan te zijn gelegen. Wat betreft oriëntatie is het gebouw met de kop (en wolfseind) op de inrit en Beulekampersteeg gericht en vormt zodoende een fraaie entree. Rondom het gebouw is sprake van verharding, zodat een veranda met uitzicht op het speelgebied en een goede oriëntatie op de zon (zuid-west zijde) mogelijk is.

2. *Vormgeving en massa*

De architectuur van het ontvangstgebouw sluit aan op de bestaande bedrijfsbebouwing. Het gebouw krijgt de uitstraling van een traditionele boerenschuur. De hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig. De gevelgeleding is horizontaal en het dak bestaat uit een zadel- of schilddak (eventueel met wolfseinden).

Het gebouw heeft een omvang van ongeveer 150 m² (bijvoorbeeld 10 m x 15 m). De goot- en nokhoogte hebben een hoogte van maximaal 2,5 m en respectievelijk 7,5 m.

3. *Ontsluiting*

De huidige insteek aan de Beulekampersteeg richting het elektriciteitshuisje wordt gebruikt als inrit voor de speel- en beleefboerderij. Hiervoor is het nodig dat de inrit aan de Beulekampersteeg wordt verbreed zodat deze ruim en overzichtelijk is. Hiervoor is het noodzakelijk dat de boom links van het toegangshek wordt gekapt (zie onderstaande foto). De verharding van de inrit dient te bestaan uit een klinkerverharding, passend bij de bestaande erfverharding. De parkeerplaats blijft onverhard aangezien de speel- en beleefboerderij alleen in de zomermaanden open is en buiten de schoolvakanties slechts drie dagen in de week. Hierdoor blijft flexibiliteit op het achtererf mogelijk. Wel zal de parkeerplaats tijdens het actieve seizoen worden omheind door een (groen) hekwerk. Mocht in de praktijk blijken dat de belasting van het autoverkeer op het grasland te hoog is, dan wordt gekeken naar een oplossing met grastegels.



Inrit tot speel- en beleefboerderij



Referentie grastegels

4. *Materiaal- en kleurgebruik³*

Een rustige uitstraling van materiaal- en kleurgebruik (gedekte tinten) voor bebouwing en de toepassing van hekwerken. Het hoofdmateriaal is bij voorkeur hout.

5. *Erfbeplanting*

Houtsingels en laanbeplanting

Aan de zijde van het speelgebied is sprake van een vrijwel aaneengesloten houtsingel. Deze biedt een fraaie en goede achtergrond voor het in te richten speelterrein en vormt een restant van een oude landschapsstructuur (zie historische kaarten). De oude beplantingsstructuur wordt versterkt door deze houtsingel te versterken. Nieuwe bomen (beuken/essen) worden toegevoegd om van de houtsingel een aaneengesloten

landschapselement te maken. De houtsingel wordt tot aan het nieuwe entree tot de percelen (koeienpad/trekkerpad) aangeplant. Door de grens naast het kuilvoer onbeplant te laten blijft zicht op het kleinschalige landschap mogelijk en blijft het erf optimaal functioneren.



Houtsingel (essen)



Versterking van de houtsingel door nieuwe aanplant

Naast het toevoegen van bomen aan de houtsingel, wordt deze steviger aangezet door plaatselijk struweel (onderbeplanting) toe te voegen. Dit gebeurt met name in het noordelijke deel van de houtsingel, grenzend aan de boomgaard en de openbare weg. Hierbij worden soorten gekozen die GEEN gevaar op leveren voor mensen en dieren en dus GEEN giftige bessen en/of doornen(stekels) bevatten. Daarnaast wordt er gekozen voor inheemse soorten (zoals Hazelaar, Rode kornoelje, Gewone lijsterbes en/of Wilde kardinaalsmuts).

Ter hoogte van de inrit dient één boom te worden gekapt om de inrit veilig en overzichtelijk te maken. De bomenlaan wordt echter versterkt door de ontstane ruimte aan de Beulekampersteeg weer aan te vullen met nieuwe eiken (zie onderstaande foto).



Inrit tot speel- en beleefboerderij



Nieuwe aanplant van eiken

Bestaande boomgaard

Op de kop van het speelgebied, aan de Beulekampersteeg, is sprake van een boomgaard. Deze maakt onderdeel uit van het speelgebied en is waardevol om te behouden vanwege de educatieve betekenis en de groene uistraling van het erf als geheel aan de Beulekampersteeg.

Te realiseren beukenhagen

Het is gewenst de toe te voegen erfverharding (inrit) enigszins aan het zicht te onttrekken en ook beter te duiden. De inrit wordt aan weerszijden begeleid door beukenhagen. Één zijde gaat over in het speelgebied. Op de andere zijden wordt de beukenhaag doorgezet vanwege begeleiding van de inrit en scheiding met het bestaande erf. Daarbij wordt ruimte gelaten die nodig is voor het functioneren rondom de stal (leggen giertank en mestputten, etc.).

Samenvatting uitgangspunten

Situering

- Plaatsing van het ontvangstgebouw in de nabijheid van de parkeerplaatsen.
- Bij voorkeur met de kopse gevel georiënteerd op de inrit/Beulekampersteeg, maar dit kan ook nog gedraaid worden.

Vormgeving en Massa

- Het ontvangstgebouw heeft de uitstraling van een boerenschuur.
- De hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig.
- De gevelgeleding is horizontaal.
- Er is sprake van een zadel- of schilddak (eventueel met wolfseinden).
- Het ontvangstgebouw heeft een omvang van ongeveer 150 m².
- Het nokhoogte bedraagt 7,5 m.
- De goothoogte bedraagt 2,5 m.

Ontsluiting

- Gebruik van de huidige inrit aan de Beulekampersteeg, maar ruimer en overzichtelijker.
- Gebruik van klinkerverharding voor de inrit.
- Tijdens het actieve seizoen een omheining, in de vorm van een (groen) hekwerk, rondom de parkeerplaats.
- In principe een onverharde ondergrond voor de parkeerplaatsen (wanneer nodig is het gebruik van grastegels een alternatief).

Materiaal- en kleurgebruik

- Een rustige uitstraling van materiaal- en kleurgebruik (gedekte tinten).
- Het hoofdmateriaal bestaat uit hout.

Erfbeplanting

- Behouden van bestaande erfbeplantingen, zoals houtsingels.
- Behoud van de boomgaard.
- Beukenhagen als begeleiding van de inrit en scheiding met het bestaande agrarische erf.
- Aanvullen van laanbeplanting (eiken) aan de Beulekampersteeg.
- Versterken van de bestaande landschapsstructuur door het toevoegen van nieuwe beplanting in en aansluitend aan de bestaande houtsingel (beuken of essen).
- Plaatselijk versterken van de houtsingel door het toevoegen struweel, bestaande uit soorten die GEEN giftige bessen en/of doornen(stekels) bevatten en inheems

zijn (zoals Hazelaar, Rode kornoelje, Gewone lijsterbes en/of Wilde kardinaalsmuts).

Referentiebeelden



Referentie voor ontvangstgebouw



Mini-hooiberg



Kinderkapschuurtjes

Hoofdstuk 3 Het beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De Rijksoverheid brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat, laat meer over aan gemeenten en provincies. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Hierom kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Voor de voorliggende ontwikkeling doet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen concrete uitspraken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro of AmvB Ruimte) is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen of vrijwaren van (ruimtelijke) functies, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De volgende onderwerpen zijn in het Barro opgenomen: rijksvaarwegen, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde project, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de in de AMvB genoemde onderwerpen heeft betrekking op het gebied waarop de voorliggende ontwikkeling betrekking heeft.

Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer.

Op 24 september 2014 is de bijbehorende Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen ten aanzien van Ruimte, Milieu en ontgrondingen, Water en Verkeer.

Het plangebied ligt binnen de kaarten Windenergie, Landbouw, Glastuinbouw, Natuur, Landschap, Water en Milieu, Erfgoed, Luchtvaart niet binnen relevante aanduidingen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen relevante aanduidingen van de Omgevingsverordening Gelderland. Hierdoor vormt het provinciale beleid geen belemmeringen voor het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Putten

Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is de 'Toekomstvisie Putten' opgesteld. Met deze Toekomstvisie legt de gemeenteraad van Putten haar speerpunten voor de komende 10 tot 15 jaar neer. Speerpunten die tot stand zijn gekomen in een proces waarin de discussie met de gemeenschap nadrukkelijk is gezocht. In deze Toekomstvisie is een antwoord gegeven op de volgende vragen:

1. Wat voor samenleving wil Putten in 2030 zijn?
2. Wat is dan de kerntaak en -rol van de gemeente Putten?
3. Wat is de rol van de bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties binnen de Puttense gemeenschap?

De Toekomstvisie Putten is een samenbundeling van richtinggevende ideeën en visies voor de toekomst van Putten. Met de visie geeft de gemeenteraad het bestuur een richtsnoer om naar te handelen. Dit maakt het mogelijk over 'de waan van de dag' heen te stappen en in te zetten op een koers die Putten ook in de toekomst actueel en urgent houdt voor haar gemeenschap. De toekomstvisie dient daarmee als basis voor de

uitvoering van de gemeentelijke (beleids)programma's in de komende 10 tot 15 jaar.

De voorliggende ontwikkeling past goed in de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Toekomstvisie Putten:

- de agrarische bedrijven vormen zichtbare, maar karakteristieke bakens in het landschap en kennen een open, transparante en duurzame werkwijze en leveren een belangrijke bijdrage aan educatie en bewustwording ten aanzien van gezonde voeding;
- de minder grootschalige en andere voormalige agrarische erven kennen een verbreding van functie of een totale functieverandering. Een deel heeft zich op de streekproducten gericht en verkoopt ook aan huis, er is meer ruimte voor recreatie, voor werken in het buitengebied;
- ook in het buitengebied is ruimte voor creativiteit en innovatie. Dat geldt ten eerste voor de agrarische ondernemers. Nog altijd neemt het aantal agrarische ondernemers af en is sprake van schaalvergroting. In Putten is ruimte voor een (duurzame) ontwikkeling van de landbouw, met name in het landbouwonwikkelingsgebied. Daarbuiten is ruimte voor nevenactiviteiten. Combinaties met recreatie, zorg of energie worden aangemoedigd. Voor bewoners en toeristen wordt ingezet op een verdere ontsluiting en toegankelijkheid van het buitengebied.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling van een speel- en beleefboerderij als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf, past goed in de uitgangspunten van de toekomstvisie.

3.3.2 Landschapontwikkelingsplan Ermelo-Putten 2011-2021

De raad van de gemeente Putten heeft in zijn vergadering van 9 juni 2011 het Landschapontwikkelingsplan Ermelo-Putten 2011-2021 vastgesteld. Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente Ermelo en Putten, de kleine kernen en de randen van de kernen Ermelo en Putten.

In het Landschapontwikkelingsplan Ermelo-Putten 2011-2021 geven de gemeenten Ermelo en Putten hun visie op het landschap in de gemeenten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen vier zones, namelijk de open randmerenzone, het 'agrarisch werklandschap' op de flank van het Veluwemassief, het bosrijke Veluwemassief met agrarische enclaves en het beekdal van de Leuvenumse/Staverdense Beek. Deze zones hebben elk een eigen karakteristiek die behouden wordt en verder wordt ontwikkeld en verbeterd. Deze karakteristiek vormt tevens het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op hoofdlijnen is de visie gericht op:

- actieve ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk in gebieden waar veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (met name nieuwe dorpsranden en recreatiegebieden);

- behoud en versterking van waardevolle landschappen door beheer en herstel van landschapselementen;
- een landschappelijk kader voor te realiseren ecologische verbindingzones (combinatie versterking natuur én landschap);
- verbeteren beeldkwaliteit van onder meer dorpsentrees en nieuwe en bestaande bebouwing en erven.

Conclusie

Bij de voorliggende ontwikkeling is rekening gehouden met het landschapsonwikkelingsplan Ermelo-Putten. De landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 2.2 Toekomstige situatie.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	richtafstand rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Situatie plangebied

De speel- en beleefboerderij wordt ontwikkeld als nevenactiviteit bij het bestaande agrarische bedrijf. Hiermee vormt de nevenactiviteit onderdeel van de inrichting van het bedrijf aan de Beulekampersteeg 31. De dichtsbijzijnde bedrijf van derden bevindt zich aan de Beulekampersteeg 40 en 40a. Op dit perceel is een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. De minimaal in acht te nemen afstand voor grondgebonden agrarische bedrijven in het buitengebied is 50 m op basis van het aspect geur. De nieuwe nevenactiviteit is gesitueerd op ruim 75 m afstand van de bestaande agrarische opstallen aan de Beulekampersteeg 40 en 40a. Hiermee wordt het huidige agrarische bedrijf niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Anderzijds moet ook worden bekeken of de nieuwe nevenactiviteiten geen belemmering vormen voor de al aanwezige gevoelige functies. De nieuwe functie van speel- en beleefboerderij is te vergelijken met de omschrijving van kinderboerderij en kinderopvang uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. De grootste afstand bij beide activiteiten is 30 m. De dichtsbijzijnde woningen van derden bevinden zich aan de Beulekampersteeg 40 en 40a, met een afstand van ruim 50 m. Hierdoor vormt de nieuwe nevenactiviteit van speel- en beleefboerderij geen belemmering voor gevoelige functies in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe nevenactiviteit van speel- en beleefboerderij geen belemmering voor bestaande bedrijvigheid vormt en dat daarnaast de nieuwe functie ook geen belemmering vormt voor bestaande gevoelige functies. Hiermee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld.

Situatie plangebied

De beoogde ontwikkeling ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien een bouwwerk wordt opgericht met een grotere oppervlakte dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Bij 'Waarde - Archeologie 4' geldt een oppervlakte maat groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm. Bij de realisatie van de voorliggende ontwikkeling worden de genoemde drempelwaarden niet overschreden. Hiermee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Cultuurhistorische waarden

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke ingrepen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Tot de overige cultuurhistorische waarden worden gerekend:

- de historisch-geografische waarden (cultuurlandschap, structuren/lijnen en bijzondere punten);
- de historisch-stedenbouwkundige waarden (stedenbouwkundige opbouw en identiteit);
- de architectuurhistorische waarden (waardevolle kenmerken van gebouwen).

Situatie plangebied

De historische ontwikkeling van het perceel is beschreven in paragraaf 2.2 Toekomstige situatie. Bij de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling passend in kader van cultuurhistorie.

Conclusie

De archeologische en cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- het bouwwerk de grond raakt en;
- er na sloop wordt herbouwd.

Conclusie

Voor de nieuwe bebouwing zal een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek zal deel uitmaken van de uiteindelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning.

4.4 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische bureau-inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Terreinomstandigheden

Het plangebied heeft het karakter van een agrarisch erf en bestaat uit grasland, een paardenbak, een kleine boomgaard en verspreide bebouwing. De aanwezige graslandjes worden intensief beheerd en zijn soortenarm. Het erf van het agrarisch bedrijf wordt omgeven door greppels en houtsingels bestaande uit onder meer zomereik en zwarte els. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door een verharde weg (Beulekampersteeg). Aan de overzijde van de weg en aan de overige zijden van het bedrijf liggen hoofdzakelijk graslanden. De nieuwe bebouwing zal op het bestaande bouwperceel worden gesitueerd. De bestaande opgaande beplanting zoals de boomgaard en de omliggende houtsingels blijven in tact.



Situatie plangebied in westelijke richting (links) en vanaf de Beulekampersteeg in zuidelijke richting (rechts)



Situatie plangebied in noordoostelijke richting (links) en in zuidelijke richting met de bestaande schuren (rechts)

Soortbescherming

Flora- en faunawet

Achter de Flora- en faunawet (Ffw) staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving.

Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Inventarisatie

Uit het raadplegen van diverse gegevensbronnen (soortenatlassen) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar verschillende middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Dit beeld is ook te verwachten in een gebied dat op korte afstand van de Ecologische hoofdstructuur is gelegen. In de omgeving van het plangebied kunnen in ieder geval streng beschermde soorten als das en verschillende soorten vleermuizen en vogels worden verwacht. De das zal vooral in de nabijgelegen graslanden foerageren. Burchten kunnen aangetroffen worden in de op grotere afstand gelegen bossen. Het plangebied zelf heeft voor de das geen waarde.

Op basis van de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied zelf een beperkte natuurwaarde kent. De graslanden worden intensief beheerd en hebben een voedselrijke bodem. Beschermde wilde planten worden op basis van de terreinomstandigheden zeker niet verwacht. Hoewel binnen het plangebied geen optimaal biotoop voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën aanwezig is kunnen wel enkele algemene soorten zoals bosmuis, egel, huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad worden aangetroffen. Het gaat hierbij om licht beschermde soorten. In de bomen rond het plangebied zijn geen holten en spleten aanwezig die voor vleermuizen geschikt zijn als verblijfplaats. Het plangebied vormt naar verwachting wel een onderdeel van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen. Alle

vleermuissoorten zijn streng beschermd. In de bomen en struiken (voornamelijk rond het plangebied) zullen in het broedseizoen algemene vogelsoorten zoals houtduif, merel en vink tot broeden komen. Alle inheemse vogels zijn streng beschermd.

Toetsing

Als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde diersoorten worden verstoord en vernietigd (artikel 11 van de Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Zoals eerder genoemd gaat het hierbij om algemeen voorkomende soorten die onder het lichte beschermingsniveau vallen. Deze soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Door de ontwikkelingen zal het foerageergebied van vleermuizen ter plaatse iets veranderen. Omdat het opgaande groen in hoofdzaak behouden blijft is het zeker niet te verwachten dat de waarde als foerageergebied voor vleermuizen en ook voor vogels in negatieve zin zal worden beïnvloed.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Gelderland uitgewerkt in de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

Inventarisatie

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Veluwe, dat gelegen is op ongeveer 3 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Gezien de terreinomstandigheden en het gebruik, heeft het plangebied geen belangrijke ecologische relaties met dit Natura 2000 gebied. Ten zuiden van het plangebied liggen de landgoederen van Gerven. Deze maken onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur en bestaan onder meer uit houtsingels, graslanden en bosjes. Het dichtstbij gelegen element van de EHS (grasland en houtsingel) ligt op ca. 50 meter ten zuiden van het plangebied. In geringe mate liggen hier wel ecologische relaties met het plangebied: vleermuizen en vogels foerageren in beide gebieden.

Toetsing

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkelingen worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt daarvoor op een te grote afstand. De Ecologische hoofdstructuur ligt op korte afstand, echter gezien de aard van de ontwikkelingen zal de waarde van het plangebied als foerageergebied voor vogels en vleermuizen niet in betekenisvolle mate veranderen. Ook op de EHS zullen daarom geen effecten optreden.

Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met in acht name van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Flora- en faunawet op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland. Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht-kwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden

aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die in dit programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

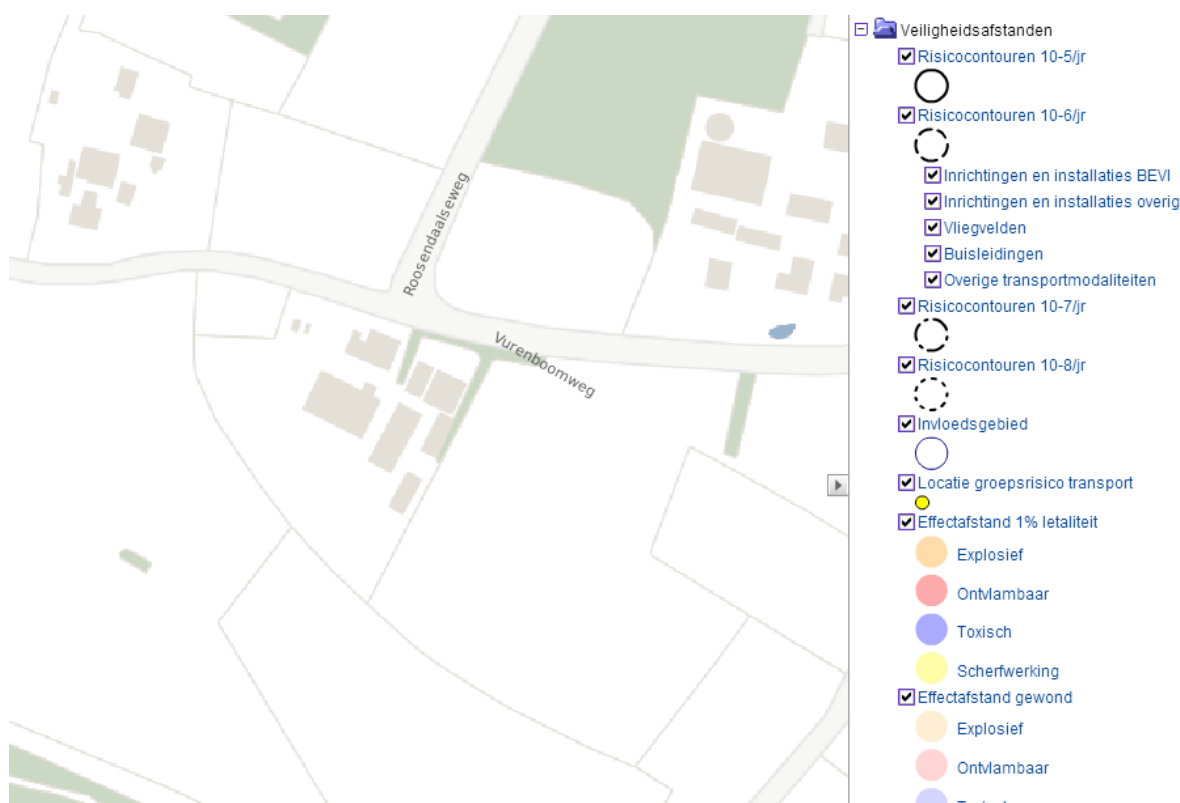
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma, een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO² of PM¹⁰) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als een 'nibm' project. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.



Uitsnede risicokaart professionele gebruiker

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.7 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van 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

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening moet worden gehouden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Het beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is 'een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld, hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers bestaat het risico van watertekorten en verdroging. De commissie 'Waterbeheer 21e eeuw' heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop wordt omgegaan met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema 'water als ordenend principe' loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat beslissingen op ruimtelijk gebied worden genomen, wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010-2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop wordt omgegaan met water in de plangebieden.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt in dit gebied geheel binnen de perceelsgrenzen verwerkt. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding moeten worden gedaan bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten, zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere

eisen/randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. In de nieuw te bouwen ontvangstgebouw worden twee wc's gerealiseerd. Het vuilwater van het ontvangstgebouw wordt afgevoerd naar het riool of naar een septic-tank. In geval het vuilwater van het ontvangstgebouw wordt afgevoerd naar de septic-tank zal deze aan de gestelde eisen o.g.v. het Activiteitenbesluit of BLBI moeten voldoen.

4.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe nevenactiviteit verloopt via een nieuwe tweede inrit aan de Beulekampersteeg. Voor de speel- en beleefboerderij zullen gemiddeld 30 bezoekers per dag nodig zijn om rondabel te draaien. Het speelterrein kan qua inrichting 70 kinderen plus begeleiders ontvangen. Verwacht wordt dat het eerste jaar 12-15 bezoekers per dag aanwezig zullen zijn. De bezoekers zullen er meestal geen hele dag verblijven. Hierdoor zullen er overdag meerdere verkeersbewegingen zijn. De bezoekers kunnen zowel met de fiets als met de auto komen.

De CROW heeft een publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie opgesteld. De voorliggende ontwikkeling kan met een kinderboerderij uit de publicatie worden vergeleken. De verkeersgeneratie van een kinderboerderij is in het buitengebied niet bepaald. Voor de type woonomgeving 'rest bebouwde kom' geldt een verkeersgeneratie van 22,5 auto's per dag.

Op het erf wordt een parkeerplaats ingericht voor 25 auto's. In de regels is een specifieke norm hiervoor opgenomen, die ruimer is. De parkeerplaats bevindt zich binnen het geldende bouwvlak en is vanaf de Beulekampersteeg beperkt zichtbaar. De huidige infrastructuur van de Beulekampersteeg is voldoende om de extra verkeerstoename op te vangen.

Conclusie

Met de aanleg van de 25 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien in parkeren op eigen erf. De nieuwe nevenactiviteit leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen per dag. De toename is dermate gering, dat de huidige infrastructuur voldoende is voor het verwerken van de verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig die voor een belemmering kunnen zorgen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planregels

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen, voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Daarnaast worden in aanvulling op de vaststelling van dit bestemmingsplan, privaatrechtelijke afspraken vastgelegd. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de in de Wet algemene bepalingen overgangsrecht geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) en de Wabo.

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

1. Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

2. Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden.

3. Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan worden gebruikgemaakt van een algemene regel.

4. Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komt één enkelbestemming en een tweetal dubbelbestemmingen voor.

Agrarisch

Conform de voorheen ter plaatse geldende bestemmingsregeling is aan de gronden op het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch' toegekend. De gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Bebouwing is toegestaan binnen het daarvoor bestemde bouwvlak. De aanduiding 'intensieve veehouderij' geeft aan dat tevens 'niet-grondgebonden veehouderij' binnen het opgenomen bouwvlak is toegestaan. Tevens is aan de gronden de aanduiding voor een groot agrarisch bedrijf toegekend. Deze aanduiding laat maximaal 10.000 m² aan bebouwing binnen het bouwvlak toe.

Naast het agrarische bedrijf is binnen de bestemming geregeld dat een speel- en beleefboerderij als nevenactiviteit mag worden opgericht. De speel- en beleefboerderij is voor een deel toegestaan buiten het geldende bouwvlak. De gronden zijn op de verbeelding ter plaatse aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - speel- en beleefboerderij'. Binnen deze aangeduide gronden zijn ook bijbehorende voorzieningen, waaronder een onverharde parkeerplaats, ondersteunende horeca en een boomgaard, ten behoeve van de speel- en beleefboerderij toegestaan. De toegestane bebouwing (zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder speelvoorzieningen) ten behoeve van de speel- en beleefboerderij is in de bouwregels van het bestemmingsplan specifiek voorgeschreven en gemaximaliseerd. Ook is een maatvoering opgenomen om te voorkomen dat de gebouwen te dicht bij de weg of de boomgaard geplaatst kunnen worden. Evenmin is het niet toegestaan de gebouwen in de groenstrook op te richten.

In de bestemmingsomschrijving is geregeld dat ten behoeve van de speel- en beleefboerderij er maximaal 40 parkeerplaatsen aangelegd mogen worden. Deze parkeerplaatsen dienen binnen het agrarische bouwvlak, achter de agrarische bedrijfsbebouwing, aangelegd te worden. Het parkeren dient plaats te vinden op deze aangelegde parkeerplaatsen. Parkeren buiten deze 40 plaatsen of op/in de berm van de openbare weg is niet toegestaan.

De op het perceel aanwezige kleine plattelandswoning is specifiek aangeduid. Behalve de kleine plattelandswoning is op het perceel ook één bedrijfswoning met inwoning toegestaan. Bij het agrarische bedrijf is een mestvergistingsinstallatie toegestaan met dien verstande dat 100% afkomstig is van het eigen bedrijf. De oppervlakte van de installatie mag maximaal 350 m² bedragen.

In artikel 3.5.4 is een zogenoemde Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing opgenomen. Deze regeling houdt de verplichting in tot de aanleg en instandhouding van de erfinrichtingsmaatregelen conform hetgeen in weergegeven in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Beulekampersteeg 31. Indien dit niet wordt nageleefd, is het gebruik en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - speel- en beleefboerderij' als strijdig aan te merken.

Een deel van de gronden is om deze reden ook aangeduid als 'groen'.

Aangezien de Omgevingsverordening Gelderland het begrip 'intensieve veehouderij' niet langer hanteert, maar uitgaat van de definities 'grondgebonden veehouderij' en 'niet-grondgebonden veehouderij' is er binnen de bestaande plansystematiek van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied voor gekozen om de begrippen 'grondgebonden agrarisch bedrijf' 'intensieve veehouderij:' aan te vullen, zodat er overeenstemming is met de Omgevingsverordening.

Via toepassing van een afwijkingsbevoegdheid is de uitoefening van een nieuwe niet-agrarische nevenactiviteit mogelijk. Hiervoor wordt verwezen naar een als bijlage bij de regels opgenomen lijst van categorieën van niet-agrarische nevenactiviteiten. Voorbeelden van deze categorieën zijn landbouwverwante bedrijven of dienstverlening in de zorg. Elke nevenactiviteit binnen een categorie (van de lijst) is toegestaan. Toegestaan is maximaal 25% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing met een maximum van 500 m² (voor nevenactiviteiten in het kader van recreatie en zorg) of 350 m² (overige nevenactiviteiten). Het betreft hier totale, gezamenlijke oppervlakten. Per concreet geval wordt een oppervlakte bepaald (maatwerk). Nevenactiviteiten kunnen worden uitgeoefend in zowel bestaande bebouwing als in nieuwbouw.

Initiatiefnemers heeft aangegeven te zijner tijd een boerderijwinkel te willen exploiteren. Deze niet-agrarische nevenactiviteit kan, mits wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden, middels een omgevingsvergunning worden vergund. Daarbij geldt dat de maximaal toelaatbare hoeveelheid m² voor deze nieuwe activiteit afzonderlijk bepaald moet worden. Het kleinschalige karakter van de activiteiten moeten behouden blijven.

Waarde - Archeologie 3

Voor een deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Dit houdt in dat indien grond geroerd wordt groter dan een oppervlakte van 500 m² en tevens dieper dan 0,4 m archeologisch onderzoek verricht dient te worden.

Waarde - Archeologie 4

Voor een deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Dit houdt in dat indien grond geroerd wordt groter dan een oppervlakte van 5000 m² en tevens dieper dan 0,4 m archeologisch onderzoek verricht dient te worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het bestemmingsplan heeft overleg met de provincie plaats gevonden. De provincie heeft te kennen gegeven dat ze met het plan in kunnen stemmen. Het bestemmingsplan zal in ontwerp ter visie worden gelegd, waarbij "een ieder" in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Beulekampersteeg 31 met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGBeulekampst31-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:

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar voor een belangrijk deel handwerkgoederen worden geïnstalleerd of hersteld voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en:
 1. welk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b, en
 2. wordt uitgeoefend in een woning door (een) van de bewoner(s) van de woning;
- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder één van de volgende omstandigheden:
 1. het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskrachten worden aangedreven, uitgevoerd;
 2. voorzover van laatst bedoelde werktuigen gebruik is gemaakt, wordt, zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke vaardigheid;
 3. de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is zodanig kleinschalig dat deze niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;
- c. tot bedrijven onder a. worden in iedere geval de volgende bedrijven gerekend:
 1. schoonmaakbedrijven, zoals schoorsteenveegbedrijven;
 2. glazenwasserijen, tapijtreinigingsbedrijven;
 3. kappersbedrijven, schoonheidssalons en dergelijke;
 4. kleinschalige bouw- en installatiebedrijven;
 5. bedrijven waar werkzaamheden op locatie worden uitgeoefend, zoals stratenmakersbedrijven, stucadoorsbedrijven;
 6. 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 afschermdende 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;

1.8 agrarisch bedrijfscomplex:

de tot één agrarisch bedrijf behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen;

1.9 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;

1.10 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;

1.11 niet-agrarische nevenactiviteit:

in de regels omschreven bedrijfsmatige activiteiten die in combinatie met en (met name ruimtelijk) ondergeschikt aan het agrarische bedrijf worden uitgeoefend;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed&breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, welke woning slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, die duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

1.15 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;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw:

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

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 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;

1.26 co-vergistingsinstallatie:

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

1.27 deel:

de aan een bestaande of voormalige agrarische bedrijfswoning gekoppelde rechtstreeks (of via een tussenlid) vanuit de woning toegankelijke stalruimte (als onderdeel van het hoofdgebouw), die beeldbepalend, visueel, en van oorsprong functioneel verbonden is met de betreffende woning en daarmee een onlosmakelijke eenheid vormt, één en ander exclusief eventuele aan de deel grenzende ondergeschikte en niet meer met de woning in verbinding staande bebouwing;

1.28 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;

1.29 duurzame energie:

energie waarover voor onbepaalde tijd kan worden beschikt en waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld, waaronder begrepen zijn zonne-energie en geothermische energie;

1.30 duurzame energieopwekking:

voorziening die energie opwekt op een duurzame wijze, waaronder in ieder geval begrepen zonnepanelen, zonnecollectoren, energiedaken en koude-warmte-opslag;

1.31 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;

1.32 extensieve dagrecreatie:

vormen van recreatief gebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals fietsen, wandelen, ruitrij, picknickplaatsen, parkeerplaatsen, speelweiden en naar aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.33 gebouw:

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

1.34 grondgebonden 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 en waarbij de bedrijfsproductie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken;

1.35 hoofdgebouw:

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

1.36 intensieve veehouderij:

een niet grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee - zelfstandig of als neventak -, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen en waarbij de bedrijfsproductie voor minder dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet en het houden van (melk)rundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.37 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;

1.38 kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en nachtverblijf;

1.39 kampeerboerderij:

al dan niet voormalige boerderij met eenvoudige voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie;

1.40 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;

1.41 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak grotendeels bestaan uit glas of ander licht-doorlatend materiaal, of een andere besloten ruimte, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.42 kleinschalig kamperen:

het inrichten en gebruiken van een terrein voor het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.43 landelijk bedrijf:

een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Hierbij kan sprake zijn van de volgende (combinatie van) activiteiten:

- a. verwerking van op het bedrijf voortgebrachte agrarische en/of bosproducten;
- b. handelsbedrijf in agrarische producten; natuur- en landschapsbeheer;
- c. het leveren van diensten aan agrarische bedrijven of functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- d. het leveren van diensten ten behoeve van het bosbeheer en/of het beheer van natuurgebieden;
- e. hoveniersbedrijven;
- f. dierenpensions;
- g. bosbouw;

1.44 mestvergistingsinstallatie:

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

1.45 mobiel kampeermiddel:

een kampeermiddel in de vorm van een tent, kampeerauto of toercaravan;

1.46 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;

1.47 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is, maar waar men uitsluitend ter ondersteuning c.q. ten dienste van de hoofdfunctie een ruimte heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.48 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;

1.49 paardenbedrijf:

bedrijf gericht op het fokken, waaronder tevens begrepen een hengsten- en merriehouderij en stoeterij, het africhten en trainen van paarden en de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland bedoeld voor paarden van derden;

1.50 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.

1.51 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.52 plattelandswoning:

een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, zoals bedoeld in artikel 1.1a lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke door een persoon en diens huishouden, die geen binding hebben met de desbetreffende landbouwinrichting, wordt of mag worden bewoond;

1.53 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.54 prostitutie:

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

1.55 recreatief verblijf:

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

1.56 recreatiewoning:

een gebouw met vaste fundering, niet zijnde een trekkershut en/of stacaravan en/of chalet, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.57 rijstrook:

door doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd gedeelte van de rijbaan van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken;

1.58 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;

1.59 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstand als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.60 stalhouderij:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verhuren van aanspanningen en rijpaarden voor bijvoorbeeld huwelijken, begrafeningen, tochten of shows;

1.61 stalruimte:

gedeelten van bedrijfsgebouwen welke zijn ingericht voor het houden van vee, niet zijnde gedeelten van bedrijfsgebouwen welke zijn ingericht voor voeropslag, machineberging en dergelijke;

1.62 tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee gelijk te stellen materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en nachtverblijf, dat makkelijk is op te vouwen;

1.63 toercaravan:

een al dan niet uitklapbare caravan, geen stacaravan zijnde;

1.64 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van ter plaatse aanwezige vloeren of delen van vloeren, waarbij boven elkaar gelegen vloeren en/of delen van vloeren apart worden gerekend;

1.65 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;

1.66 woning:

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

1.67 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 bouwwerk geen gebouw zijnde 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 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. voor intensieve veehouderij geldt dat:
 - intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - de gezamenlijke oppervlakte van stalruimte in gebruik ten behoeve van intensieve veehouderij maximaal 0,6 ha mag bedragen;
 2. binnen een bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijfscomplex is toegestaan;
 3. per agrarisch bedrijf duurzame energieopwekking, door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen en een mestvergistingsinstallatie, en levering van energie uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan, met dien verstande dat ten aanzien van een mestvergistingsinstallatie de volgende regels gelden:
 - 100% van de mest afkomstig is van het eigen bedrijf;
 - de oppervlakte van de mestvergistingsinstallatie niet meer bedraagt dan 350 m²;
- b. niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - speel- en beleefboerderij' en bijbehorende voorzieningen waaronder een parkeerplaats, ondersteunende horeca en een boomgaard;
- c. 1 bedrijfswoning (met inwoning) en 1 kleine plattelandswoning;
- d. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- e. het behoud en herstel van beplantingselementen, zoals houtwallen, erfbeplanting, oude laanbeplanting en solitaire bomen alsmede de aanplant van nieuwe afschermende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- f. de bestaande erftoegangswegen en wegen met het bestaande aantal rijstroken;
- g. de aanleg van nieuwe wandel-, fiets- en ruiterspaden voor zover gelegen binnen een afstand van 30 m uit de as van een bestaande weg;
- h. per agrarisch bouwvlak maximaal 2 erftoegangswegen naar de openbare weg vanaf het agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat bij aanleg van nieuwe of verlegging van bestaande erftoegangswegen uitsluitend de kortst mogelijke verbinding is toegestaan;
- i. water, waterberging en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. erfverharding ten behoeve van gebouwen, speeltoestellen en een traptrekkerbaan; met de daarbij behorende:
 - k. gebouwen;
 - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - m. tuinen en erven;
 - n. groenvoorzieningen;
 - o. parkeervoorzieningen voor maximaal 40 auto's ten behoeve van de speel- en beleefboerderij, met dien verstande dat deze voorzieningen gelegen zijn binnen het agrarische bouwvlak, achter de agrarische bedrijfsbebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bebouwing

De gezamenlijke oppervlakte van bebouwing bedraagt maximaal 10.000 m² binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf', dan wel de bestaande grotere oppervlakte.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - speel- en beleefboerderij' binnen het bouwvlak een ontvangstgebouw mag worden gebouwd met een maximum oppervlakte van 150 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de gebouwen uitsluitend zijn toegestaan op de locatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - speel- en beleefboerderij' met een maximale omvang van 60 m²;
 2. de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de gebouwen minimaal 19 meter vanaf het hart van de openbare weg worden geplaatst;
 4. de gebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m, met uitzondering van toegangen voor werktuigen waarvoor een hogere goothoogte is vereist;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m, met dien verstande dat hiervan zijn uitgezonderd inpandige silo's en voorzieningen ter beperking van de emissie van schadelijke stoffen voor het milieu;
- e. het ontvangstgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - speel- en beleefboerderij' mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een diepte van maximaal 3 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de inhoud van vrijstaande bedrijfswoningen bedraagt maximaal 660 m³;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- d. een bedrijfswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een diepte van maximaal 3 m;
- e. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de bedrijfswoning tot de weg niet kleiner worden.

3.2.4 Kleine plattelandswoningen

Voor kleine plattelandswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine plattelandswoning' gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een kleine plattelandswoning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- b. de bestaande hoofdvorm van een kleine plattelandswoning dient te worden

gehandhaafd;

- c. kleine plattelandswoningen mogen niet zijn of worden voorzien van een onderbouw;
- d. bij vervangende nieuwbouw dient de kleine plattelandswoning te worden gebouwd op de bestaande locatie.

3.2.5 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen en kleine plattelandswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. bijgebouwen bij kleine plattelandswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. silo's, mestopslagvoorzieningen, bouwwerken ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie en bouwwerken in de vorm van zonnepanelen en daarmee verband houdende constructies worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. sleufsilo's en kuilplaten worden binnen het bouwvlak en tot maximaal 25 m buiten het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. deze bouwwerken niet gebouwd mogen worden voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
 - 2. de afstand tot de woning van derden niet minder dan 50 m mag bedragen;
- c. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. hekwerken ten behoeve van buitenrijbakken;
 - 3. speeltoestellen en bijbehorende bouwwerken, zoals een picknickbank ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - speel- en beleefboerderij';
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:
 - 1. binnen het bouwvlak maximaal 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van mestsilo's maximaal 5 m (exclusief afdekking) dan wel 8 m (inclusief afdekking) mag bedragen;
 - 2. buiten het bouwvlak maximaal 3,5 m, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van buitenrijbakken maximaal 2 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte van speeltoestellen en bijbehorende bouwwerken, zoals een picknickbank maximaal 6 m mag bedragen, waarbij deze bouwwerken minimaal 12 meter vanaf het hart van de openbare weg worden geplaatst.
 - 3. in afwijking van het hiervoor genoemde geldt voor bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen en bewegwijzering voor de speel- en beleefboerderij dat maximaal één bouwwerk is toegestaan met een maximale hoogte van 1,5 meter;
- e. in afwijking van het hiervoor genoemde zijn ter plaatse van de aanduiding 'groen' geen bouwwerken toegestaan.

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:

- a. de plaats van gebouwen indien de onderlinge afstand binnen het bouwperceel meer dan 20 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

3.4 *Afwijken van de bouwregels*

3.4.1 **Hogere goothoogte gebouwen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

3.4.2 **Hogere bouwhoogte gebouwen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

3.4.3 **Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
3. het landschap;
4. de verkeersveiligheid;
5. de woonsituatie.

3.4.4 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. vergroting van de woning is uitsluitend mogelijk indien sprake is van de aanleg van natuur- en/of landschapselementen volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn:

Aanleg nieuwe natuur	Aanleg nieuwe landschapselementen	Extra woninginhoud
5.000 m ²	1.000 m ²	100 m ³
10.000 m ²	2.000 m ²	200 m ³
15.000 m ²	3.000 m ²	300 m ³
20.000 m ²	4.000 m ²	400 m ³

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

3.4.5 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 990 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning tot 880 m³ is het bepaalde in sublid 3.4.4 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ 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, 2 m² gesloopt dient te worden gesloopt tot een maximale inhoudsmaat van de woning van 990 m³;
- c. planologisch verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- d. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Putten, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het
- e. Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;

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

3.4.6 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 3.2.5 sub b mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. het landschap;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de woonsituatie.

3.4.7 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van de bedrijfswoning tot de weg indien er sprake is van vervangende nieuwbouw, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voorafgaande aan verlening van de omgevingsvergunning dient een geluidsonderzoek te zijn uitgevoerd, dan wel uit berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de eisen vanuit de Wet geluidhinder;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. het landschap;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de woonsituatie.

3.4.8 Overschrijden van het bouwvlak met maximaal 25 m

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met maximaal 25 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bepaalde in lid 3.1 onder a sub 1 en lid 3.2.1 blijft van toepassing;
- b. er is aangetoond dat de bebouwing niet binnen het bouwvlak opgericht kan worden;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van naburige gronden;
- d. de overschrijding van het bouwvlak voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet is toegestaan;

- e. de bebouwing geclusterd wordt gerealiseerd;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. het landschap;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de woonsituatie.

3.4.9 Overschrijden van het bouwvlak met meer dan 25 m tot een maximum van 50 m

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met meer dan 25 m tot een maximum van 50 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend ten behoeve van het realiseren van silo's, mestopslagvoorzieningen en kuilplaten mag deze omgevingsvergunning worden verleend;
- b. maximaal één bouwwerk voor mestopslag per agrarisch bedrijf mag buiten het bouwvlak worden gebouwd met een inhoud van maximaal 2.000 m³ en een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte van silo's anders dan voor mestopslag en platen voor opslag van hooi en kuilvoer bedraagt buiten het bouwvlak maximaal 2 m;
- d. aangetoond dient te worden dat de bouw van de silo, mestopslagvoorziening of kuilplaat buiten het bouwvlak noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- e. de bebouwing geclusterd wordt gerealiseerd;
- f. de overschrijding van het bouwvlak voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet is toegestaan;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. het landschap;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de woonsituatie.

3.4.10 Overschrijden van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf'

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf' tot maximaal 80 m, indien de bestaande breedte van het bouwvlak zodanig klein is dat de ingevolge lid 3.1 onder a sub 1 en lid 3.2.1 toegestane oppervlakte aan bebouwing niet realiseerbaar is, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen mag niet worden vergroot;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. het landschap;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de woonsituatie.

3.4.11 Hogere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het toestaan van hogere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

3.4.12 Vergroten onderbouw onder een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van vergroten van de onderbouw onder een bedrijfswoning buiten de buitenwerkse muren tot 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. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

3.4.13 Bouwen micro-windturbine

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van een micro-windturbine, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 25 m;
- b. de micro-windturbine is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. voorzien dient te worden in een goede landschappelijke inpassing.
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

3.4.14 Bouwen van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen en bewegwijzering

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toestaan van bouwwerken ten behoeve van reclame uitingen en bewegwijzering voor de speel- en beleefboerderij, met een maximale hoogte van 2,5 meter, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- c. het landschap;
- d. de verkeersveiligheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. buitenopslag op een afstand vanaf 50 m van het bouwvlak;
- b. het parkeren van motorvoertuigen van bezoekers van de speel- en beleefboerderij buiten de 40 parkeerplaatsen als bedoeld in lid 3.1 onder o.

3.5.2 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 bedrijfswoning, plattelandswoning of kleine plattelandswoning 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 bedrijfswoning, plattelandswoning of kleine plattelandswoning, 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 inpandig 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.

3.5.3 Bed&Breakfast

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

- a. bed&breakfast kan alleen worden aangeboden door de eigenaar van het bedrijf;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. het gebruik dient ondergeschikt te blijven aan de bedrijfsfunctie;
- d. maximaal één bed&breakfast-eenheid per bedrijfsperceel bestaande uit één of meerdere vertrekken ten behoeve van 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 bedrijfswoning/bijgebouw en/of de bedrijfsgebouwen dient te worden gehandhaafd;
- i. de bed&breakfast-voorziening dient een ruimtelijke uitwerking of uitstraling te hebben die geen onevenredige afbreuk doet aan de bedrijfsfunctie;
- j. de erfinrichting en het erfgebruik dienen afgestemd blijven op de bedrijfsfunctie.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - speel- en beleefboerderij' zonder de aanleg en instandhouding van de in het erfinrichtingsplan weergegeven landschappelijke elementen en de locatie van de inrit conform hetgeen is weergegeven in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Beulekampersteeg 31. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - speel- en beleefboerderij' wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de erfinrichtingssmaatregelen, zoals genoemd in Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Beulekampersteeg 31 binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van inwoning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.2 Aanleg van wandel- fiets- en ruiterspaden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterspaden op een afstand van meer dan 30 m uit de as van een bestaande weg.

3.6.3 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van niet-agrarische nevenactiviteiten, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit betreft een vorm van bedrijvigheid zoals vermeld in Bijlage 2 Lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven dan wel is voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar met een van deze activiteiten;
- b. ten behoeve van de nevenactiviteit mag een oppervlakte van maximaal 25% van de toegestane bedrijfsbebouwing worden gebruikt tot het in Bijlage 2 Lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven aangegeven maximum aantal m²;
- c. de nevenactiviteit mag zowel in bestaande bebouwing als in nieuwbouw plaatsvinden waarbij in het geval van nieuwbouw het bepaalde in lid 3.2.1 onverminderd van toepassing blijft;
- d. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- e. buitenopslag is niet toegestaan;
- f. er mag geen aantasting plaatsvinden van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.4 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.2 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, 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.

3.6.5 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 3.5.2 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.

3.6.6 Aanleg van meer erftoegangswegen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de aanleg van meer erftoegangswegen naar de openbare weg vanaf het bouwvlak dan wel de aanleg van een of meer erftoegangswegen naar de bestemmingsvlakken van de aangrenzende bestemmingen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend de kortst mogelijke verbinding tussen het bouwvlak dan wel het bestemmingsvlak en de openbare weg is toegestaan;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.7 Kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van verblijfsrecreatie in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal kleinschalige kampeerterreinen bedraagt binnen het gehele buitengebied in totaal maximaal 8;
- b. per agrarisch bedrijf is maximaal 1 kleinschalig kampeerterrein toegestaan;
- c. per kleinschalig kampeerterrein zijn maximaal 15 uitsluitend mobiele kampeermiddelen toegestaan;
- d. aanvullend op het bepaalde onder d is een verdere vergroting naar maximaal 25 kampeermiddelen uitsluitend gedurende de periode 1 juni tot en met 30 september mogelijk, met dien verstande dat:
 1. deze bevoegdheid uitsluitend van toepassing is op bestaande kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in lid 3.1 en in de gevallen waarin met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid eerder een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan;
 2. aangetoond dient te worden dat over een periode van minimaal 2 kalenderjaren voorafgaand aan het moment van indiening van de aanvraag voor wat betreft het kampeerterrein een bezettingsgraad van minimaal 85% gedurende de periode 1 juni tot en met 30 september is bereikt;
- e. een kleinschalig kampeerterrein mag zijn gesitueerd binnen het bouwvlak of binnen een afstand van maximaal:
 1. 50 m uit het bouwvlak in het geval van een kampeerterrein met maximaal 15 kampeermiddelen;
 2. 75 m uit het bouwvlak in het geval van een kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen;
- f. de afstand van het kampeerterrein tot woningen van derden bedraagt minimaal 50 m;
- g. het kampeerterrein mag niet grenzen aan een ander kleinschalig kampeerterrein;
- h. het kampeerterrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- i. horeca is niet toegestaan;
- j. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalige kampeerterrein zijn zowel in bestaande bebouwing als in nieuwbouw toegestaan, waarbij in het geval van nieuwbouw het bepaalde in lid 3.2.1 onverminderd van toepassing blijft;

- k. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- l. buitenopslag is niet toegestaan.

3.6.8 Mestvergistingsinstallatie of co-vergistingsinstallatie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van een mestvergistingsinstallatie of co-vergistingsinstallatie waarvan minder dan 100% van de mest of andere producten afkomstig is van het eigen bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ten minste 50% van de mest of andere producten is afkomstig van het eigen bedrijf;
- b. de oppervlakte van de installatie mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. de oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan is opgenomen in lid 3.2.1.

3.6.9 Aanleg extra parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen en het toestaan van meer bezoekers van de speel- en beleefboerderij, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- c. het landschap;
- d. de verkeersveiligheid.

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

Het bepaalde in artikel 11 is van toepassing.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- 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 500 m²;
- d. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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.

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

4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 4.1 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 500 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.

4.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 4.5.1, 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.

4.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 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 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 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.

5.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- 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;
- d. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 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.

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

5.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 5.1 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.

5.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 5.5.1, 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.

5.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 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 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 *Vervangende bouwregel*

- a. Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels gegeven regels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstanden zijn de bestaande maten dan wel afstanden eveneens toegestaan.

7.2 *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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksregels

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).

Artikel 9 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. het toestaan van een grotere oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. schuilstallen zijn alleen toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch';
 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.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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 Beeldkwaliteitsplan Functieverandering Gelderse Vallei d.d. 15 april 2008;
- 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 parkeerruimte 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.

10.2 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.

10.3 Verandering vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het wijzigen van de grenzen van het bouwvlak voor agrarische bedrijven, met dien verstande dat:

- a. voor in artikel 3.1, sub a onder 1 de aangegeven oppervlakte voor stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij niet mag worden vergroot;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.

10.4 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor het vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak voor agrarische bedrijven tot een oppervlakte van maximaal 1,5 ha, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding moet zijn aangetoond;
- b. voor zover het betreft de voor intensieve veehouderijen aangegeven gronden:
 1. mag de oppervlakte van het bouwvlak met 30% worden vergroot;
 2. mag het bouwvlak aanvullend op de vergroting genoemd onder 1 eenmalig met 10% worden vergroot ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits in het laatste geval het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid;
- c. de uitbreiding dient plaats te vinden ten behoeve van agrarische activiteiten.

10.5 Omschakeling van landelijk bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een landelijk bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- b. de belangen van eigenaren/gebruikers van de nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- d. het nieuw te vestigen bedrijf staat vermeld onder 'niet-agrarische bedrijven' in Bijlage 3 Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven dan wel betreft een voor wat de aard, omvang en hinder betreft vergelijkbaar bedrijf;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan ecologische en landschappelijke waarden;
- f. uitsluitend het bestaande aantal bedrijfswoningen mag worden gebruikt voor als bedrijfswoning ten behoeve van de nieuwe bestemming;
- g. er dient sprake te zijn van hetzij een combinatie van sloop en hergebruik van bestaande gebouwen, hetzij een combinatie van sloop en nieuwbouw, waarbij de te slopen oppervlakte gebouwen wordt bepaald op basis van de staffeling die in de onderstaande tabel is genoemd:

Oppervlakte hergebruik of nieuwbouw	Te slopen oppervlakte bij hergebruik	Te slopen oppervlakte bij nieuwbouw
tot 500 m ²	geen sloopeis	zelfde oppervlak
501 - 750 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
751 - 1.000 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel

h. buitenopslag is toegestaan, mits:

1. de noodzaak van buitenopslag voor de bedrijfsvoering is aangetoond, waarbij de omvang van de buitenopslag eveneens wordt bepaald door wat voor de bedrijfsvoering nodig is;
2. de buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
3. sprake is van vermindering van bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m² buitenopslag, 1 m² gesloopt dient te worden;
4. buitenopslag uitsluitend plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak;
5. de omvang van de buitenopslag bepaald wordt door wat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
6. voldaan wordt aan de maximale hoogte van 6 m.

10.6 Omschakeling agrarisch bedrijf naar burgerwoning

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het bij agrarische bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van wonen, al dan niet met agrarische nevenactiviteiten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot die woning(en) 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.

10.7 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.

10.8 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. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de

aanduidingen:

zwermgebied';

1. de 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.

10.9 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 3' 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 3' of 'Waarde - Archeologie 4' 'indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

10.10 Omschakeling van inwoning naar twee woningen

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van twee woningen in één gebouw, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het realiseren van een tweede woning in één gebouw mag uitsluitend plaatsvinden wanneer in het verlengde van een eerder verleende gemeentelijke medewerking voor inwoning feitelijk een situatie is ontstaan die in belangrijke mate vergelijkbaar is met twee (nagenoeg) zelfstandige woningen;
- b. per 1 m³ van de inhoudsmaat van de toegevoegde woning dient 2 m² van de gebouwen gesloopt te worden, vermeerderd met 300 m²;
- c. de bestaande inhoud van de tweede woning niet mag worden vergroot;
- d. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

11.1.1 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	-	-	-	-	-	-	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 kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
- Het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren 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.
- Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

11.1.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 11.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- het normale onderhoud, beheer en gebruik betreffen;
- in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan (of uitgevoerd kunnen worden) op basis van een vóór dat tijdstip geldende vergunning;
- plaatsvinden binnen het bouwvlak van de bestemmingen Agrarisch.

11.1.3 Toetsingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.1.1 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.

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

11.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een buitenrijbaan aan te leggen op gronden met de bestemmingen 'Agrarisch'.

11.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 11.2.1 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.

11.2.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.2.1 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 12 Overgangsrecht

12.1 *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.

12.2 *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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Beulekampersteeg 31'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Beulekampersteeg 31

Van: Frank Fähnrich
Onderwerp: Erfinrichtingsplan Beulekampersteeg 31
Datum: 07-10-2015

Plangebied

De locatie aan de Beulekampersteeg 31 maakt onderdeel uit van het kampenlandschap¹. Het kampenlandschap is karakteristiek vanwege de kleinschalige uitstraling. Kenmerkend zijn de bochtige wegen met (oude) boerderijen, de grillige verkaveling, de beken en de veelheid aan landschapselementen (zoals houtwallen, bomenrijen en boscomplexen).



Figuur 1 Luchtfoto plangebied (oranje kader)

De visie op erven in dit landschapstype is, door middel van streekeigen beplanting, het erf onderdeel te laten uitmaken van het landschap.

¹ bron: beeldenboek Landschappen & Erven, gemeente Ermelo & Putten (Nieuwland Advies, 2011).

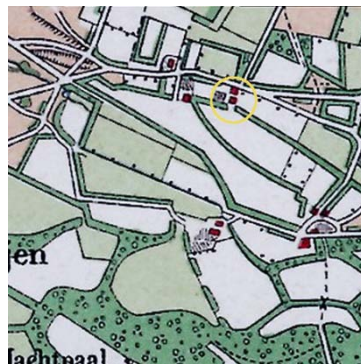
Landschappelijke context

Historische ontwikkeling

Op de onderstaande historische kaarten is te zien dat het erf al lange tijd onderdeel uitmaakt van het kleinschalige landschap. Tot en met halverwege de 20^e eeuw was sprake van een aaneengesloten netwerk van landschapselementen. Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw is het landschap opener geworden en zijn enkele landschapselementen enigszins in verval geraakt. Echter, de kleinschaligheid en de groene uitstraling van het kampenlandschap zijn nog steeds beeldbepalend. Achter het erf is sprake van een bolle akker (microreliëf), die op de historische kaarten en de reliëfkaart goed herkenbaar is.



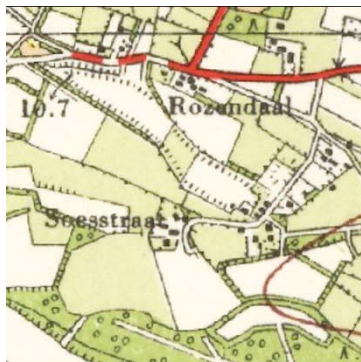
Kaart 1870



Kaart 1911



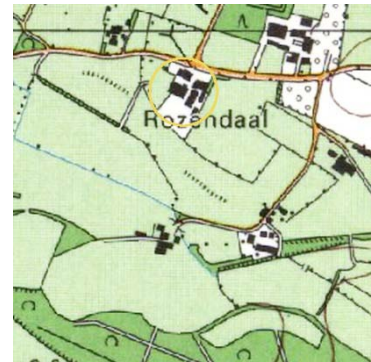
Kaart 1931



Kaart 1952



Kaart 1974



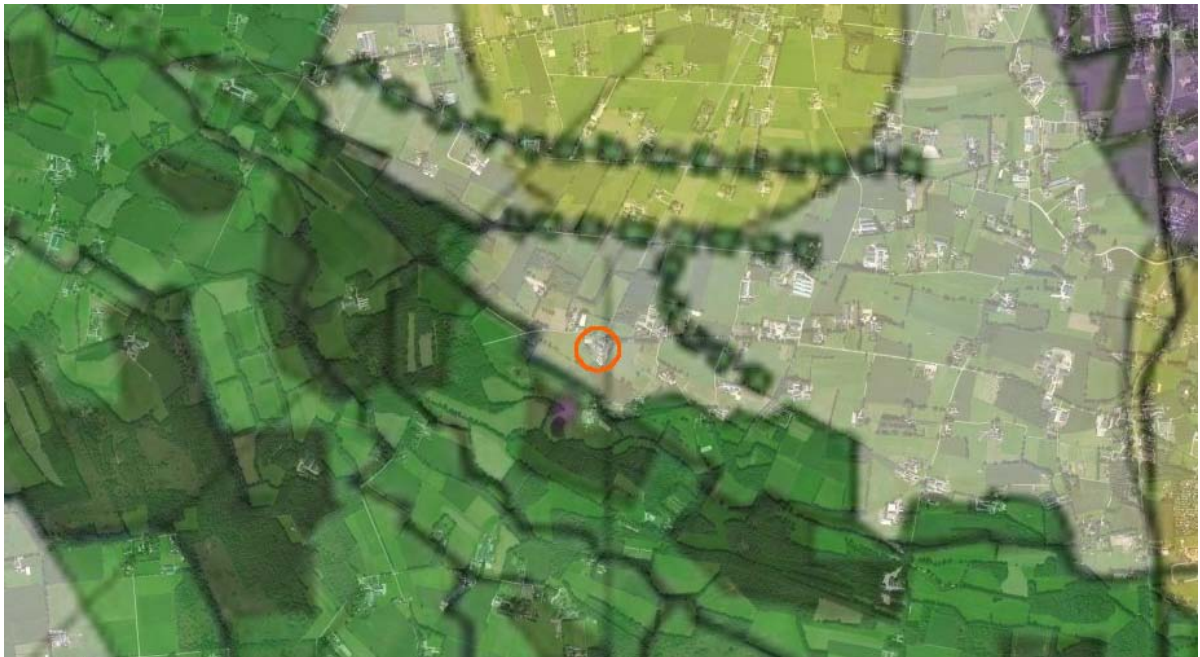
Kaart 1994



Figuur 2 Reliëfkaart (rode cirkel = planlocatie)

Landschapsvisie

In de landschapsvisie² wordt het gebied aangeduid als 'agrarisch werklandschap met versterking, afwisselend half open landschap, diversiteit aan functies, verbetering beeldkwaliteit'. De locatie is in een afwisselend gebied gelegen met aan de noordzijde een gebied met de mogelijkheid voor schaalvergroting van de landbouw en opgaven ten aanzien van het ruimtelijk, ecologisch en recreatief versterken van beken. Aan de zuidzijde van de planlocatie is de landgoederenzone Gerven-Hell-Oldenaller gelegen.



Figuur 3 Landschapsvisie uit het beeldenboek

Uitgangspunt erfinrichting

In dit gebied is het doel om de erven door middel van streekeigen beplanting sterker te verbinden met het landschap. Bij een initiatief wordt dan ook gekeken naar:

- versterken kleinschaligheid door herstel, behoud en versterking van houtwallen, lanen en onregelmatige bospercelen in mozaïekpatroon van onregelmatige vormen;
- begeleiding erven met forse beplanting met afwisseling van beslotenheid en zicht naar open ruimten;
- waar mogelijk aanleg kleine bospercelen;
- inpassing niet alleen door aanbrengen erfgrensbeplanting, beplanting op enige afstand van erf kan ook;
- solitair, boomgroep en/of boomgaard voor op het erf.

Bij de erfinrichting is met deze aspecten rekening gehouden.

² bron: beeldenboek Landschappen & Erven, gemeente Ermelo & Putten (Nieuwland Advies, 2011).

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing



Figuur 4 Erfinrichtingsschets speel- en beleefboerderij

1. Situering bebouwing

Onderdeel van het speelgebied is een ontvangstgebouw (infopunt). Dit gebouw vormt de schakel tussen de parkeerplaats en het speelgebied. De parkeerplaats vormt het startpunt van de bezoeker. Het ontvangstgebouw dient dan ook op korte afstand hiervan gelegen te zijn. Wat betreft oriëntatie is het gebouw met de kop (en wolfseind) op de inrit en Beulekampersteeg gericht en vormt zodoende een fraaie entree. Rondom het gebouw is sprake van verharding, zodat een veranda met uitzicht op het speelgebied en een goede oriëntatie op de zon (zuid-west zijde) mogelijk is. De veranda dient daarbij een integraal onderdeel te zijn van het ontvangstgebouw.

2. Vormgeving en massa³

De architectuur van het ontvangstgebouw sluit aan op de bestaande bedrijfsbebouwing. Het gebouw krijgt de uitstraling van een traditionele boerenschuur. De hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig. De gevelgeleding is horizontaal en het dak bestaat uit een zadel- of schilddak (eventueel met wolfseinden). Het gebouw heeft een omvang van ongeveer 150 m² (bijvoorbeeld 10 m x 15 m). De goot- en nokhoogte hebben een hoogte van maximaal 2,5 m en respectievelijk 7,5 m.

3. Ontsluiting

De huidige insteek aan de Beulekampersteeg richting het elektriciteitshuisje wordt gebruikt als inrit voor de speel- en beleefboerderij. Hiervoor is het nodig dat de inrit aan de Beulekampersteeg verbreed wordt zodat deze ruim en overzichtelijk is. Hiervoor is het noodzakelijk dat de boom links van het toegangshek gekapt wordt (zie onderstaande foto). De verharding van de inrit dient te bestaan uit een klinkerverharding, passend bij de bestaande erfverharding. De parkeerplaats blijft onverhard aangezien de speel- en beleefboerderij alleen in de zomermaanden open is en buiten de schoolvakanties slechts drie dagen in de week. Hierdoor blijft flexibiliteit op het achtererf mogelijk. Wel zal de parkeerplaats tijdens het actieve seizoen omheind worden door een (antraciet) hekwerk. Mocht in de praktijk blijken dat de belasting van het autoverkeer op het grasland te hoog is, dan wordt gekeken naar een oplossing met grastegels.



Foto Inrit tot speel- en beleefboerderij



Foto Referentie grastegels

³ bron: Welstandsnota gemeente Putten, 2009.

4. Materiaal- en kleurgebruik³

Een rustige uitstraling van materiaal- en kleurgebruik (gedekte tinten) voor bebouwing en de toepassing van hekwerken. Het hoofdmateriaal van de bouwwerken bestaat voornamelijk uit hout.

5. Erfbeplanting

Houtsingels en laanbeplanting

Aan de zijde van het speelgebied is sprake van een vrijwel aaneengesloten houtsingel. Deze biedt een fraaie en goede achtergrond voor het in te richten speelterrein en vormt een restant van een oude landschapsstructuur (zie historische kaarten). De oude beplantingsstructuur wordt versterkt door deze houtsingel te versterken. Nieuwe bomen (beuken/essen) worden toegevoegd om van de houtsingel een aaneengesloten landschapselement te maken. De houtsingel wordt tot aan het nieuwe entree tot de percelen (koeienpad/trekkerpad) aangeplant. Door de grens naast het kuilvoer onbeplant te laten blijft zicht op het kleinschalige landschap mogelijk en blijft het erf optimaal functioneren.



Foto Houtsingel (essen)



Foto Versterking van de houtsingel door nieuwe aanplant

Naast het toevoegen van bomen aan de houtsingel, wordt deze steviger aangezet door plaatselijk struweel (onderbeplanting) toe te voegen. Dit gebeurt met name in het noordelijke deel van de houtsingel, grenzend aan de boomgaard en de openbare weg. Hierbij worden soorten gekozen die GEEN gevaar op leveren voor mensen en dieren en dus GEEN giftige bessen en/of doornen(stekels) bevatten. Daarnaast wordt er gekozen voor inheemse soorten (zoals Hazelaar, Rode kornoelje, Gewone lijsterbes en/of Wilde kardinaalsmuts). De onderbeplanting groeit bij voorkeur uit tot een hoogte van 2 tot 3 meter en heeft een minimale hoogte van 1,50 meter.

Ter hoogte van de inrit dient één boom gekapt te worden om de inrit veilig en overzichtelijk te maken. De bomenlaan wordt echter versterkt door de ontstane ruimte aan de Beulekampersteeg weer aan te vullen met nieuwe eiken (zie foto op pagina 7).



Foto Inrit tot speel- en beleefboerderij



Foto Nieuwe aanplant van eiken

Bestaande boomgaard

Op de kop van het speelgebied, aan de Beulekampersteeg, is sprake van een boomgaard. Deze maakt onderdeel uit van het speelgebied en is waardevol om te behouden vanwege de educatieve betekenis en de groene uistraling van het erf als geheel aan de Beulekampersteeg.

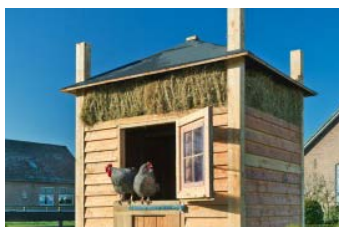
Te realiseren beukenhagen

Het is gewenst de toe te voegen erfverharding (inrit) enigszins uit het zicht te onttrekken en ook beter te duiden. De inrit wordt aan weerszijden begeleid door beukenhagen. Één zijde gaat over in het speelgebied. Op de andere zijden wordt de beukenhaag doorgezet, vanwege begeleiding van de inrit en scheiding met het bestaande erf. Daarbij wordt ruimte gelaten die nodig is voor het functioneren rondom de stal (leggen giertank en mestputten, etc.).

Referentiebeelden



Referentie voor ontvangstgebouw



Mini-hooiberg



Kinderkapschuurtjes

Samenvatting uitgangspunten

Situering

- Plaatsing van het ontvangstgebouw dient achter op het erf, in de nabijheid van de parkeerplaatsen te worden geplaatst (zie inrichtingsschets).
- De smalle kopgevel dient op de inrit/Beulekampersteeg te worden gericht.

Vormgeving en Massa

- Het ontvangstgebouw heeft de uitstraling van een boerenschuur (zie referentiebeelden).
- De hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig.
- De gevelgeleding is horizontaal.
- Er is sprake van een zadel- of schilddak (eventueel met wolfseinden).
- Het ontvangstgebouw heeft een omvang van ongeveer 150 m².
- De nokhoogte bedraagt 7,5 m.
- De goothoogte bedraagt 2,5 m.
- Onderdelen als een veranda of overkapping dienen onderdeel te zijn van het hoofdvolume.

Ontsluiting

- Gebruik van de huidige inrit. Deze dient zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Gebruik van klinkerverharding voor de inrit en weg naar de parkeerplaatsen.
- Een hekwerk op het erf dient bij voorkeur te worden voorkomen. Indien toch benodigd (voor actieve seizoenen) dan dient dit transparant en in een antraciet kleur te worden uitgevoerd. In principe een onverharde ondergrond voor de parkeerplaatsen (wanneer nodig is het gebruik van grastegels een alternatief).

Materiaal- en kleurgebruik

- Een rustige uitstraling van materiaal- en kleurgebruik (gedekte tinten).
- De gevels van het bijgebouw dienen uit hout te bestaan, waarbij het houtwerk in een antraciet donkere kleur wordt uitgevoerd (zie referentiebeelden) en te passen in de karakteristiek van de omgeving. Het dak dient in een donkere (antraciete kleur) of in riet te worden uitgevoerd (zie de referentiebeelden).

Erfbeplanting

- Behouden van bestaande erfbeplantingen, zoals houtsingels.
- Behoud van de boomgaard.
- Beukenhagen als begeleiding van de inrit en scheiding met het bestaande agrarische erf.
- Aanvullen van laanbeplanting (eiken) aan de Beulekampersteeg.
- Versterken van de bestaande landschapsstructuur door het toevoegen van nieuwe beplanting in en aansluitend aan de bestaande houtsingel (beuken of essen).
- Plaatselijk versterken van de houtsingel door het toevoegen struweel, bestaande uit soorten die GEEN giftige bessen en/of doornen(stekels) bevatten en inheems zijn (zoals Hazelaar, Rode kornoelje, Gewone lijsterbes en/of Wilde kardinaalsmuts). De onderbeplanting dient een minimale hoogte te krijgen van 1,50 meter.

Bijlage 2 Lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Bijlage 2: Lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

<u>Thema</u>	<u>Activiteit</u>	<u>Maximaal omvang bebouwd oppervlak en overige parameters (m2, aantal, zonering e.d.)</u> ¹
Landbouwverwante / agrarische functies	Agrarische hulpbedrijven	350 m ²
	- Landbouwmechanisatie - Loonbedrijf	niet in rode zwermgebieden
Bedrijven gebonden aan het landelijk gebied	Toeleverende bedrijven	350 m ²
	- Sperma bank - fouragehandel - zaaizaad en pootgoed - hoefsmederij	
Agrotoerisme/Recreatie	- hoveniersbedrijven - boomverzorgingsbedrijven - Landbouw & zorg (dagopvang)	350 m ²
	Verblijven:	
	- Vakantiewoning/bungalow	500 m ²
	- Appartementen	max. 6 eenheden
	- Bed & breakfast	idem
	Dagrecreatie:	500 m ²
	- terras/theetuin	manege uitsluitend in rode
	- ijsjesverkoop	zwermgebieden
	- bezoekerscentrum	
	- verhuur van fietsen	
	- manege	
	- ijsmakerij	
Dienstverlening in het kader van zorg	- zorg met woonvoorziening	500 m ²
	- (para)medische praktijk - groepspraktijk - kinderopvang - privé-kliniek	
Overige dienstverlening	- kapper	350 m ²
	- atelier	Overige dienstverlening
	- cursuscentrum	uitsluitend in rode
	- adviesbureau	zwermgebieden
	- kunsthandel	
	- museum	
	- verkoop aan huis (zuivelproducten e.d.)	
	- vergaderaccommodatie	
	- dierenkliniek	
	- dierenarts	
	- dierenasiel	

Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven	- zuivelverwerking + verkoop - slachterij	350 m ²
Overige bedrijven	- rietdekkersbedrijf - bouwbedrijf - assemblage (fietsen, speelgoed, kleding) - boerderijwinkel	350 m ²
Alle qua aard en hinder vergelijkbare activiteiten		350 m ²

Noot:

Bij stapeling van meerdere activiteiten kan niet op voorhand worden uitgegaan van het optellen van de verschillende oppervlaktes. De maximaal toelaatbare hoeveelheid m² moet voor elke afzonderlijke situatie bepaald worden, waarbij het kleinschalige karakter behouden blijft (maatwerk).

Bijlage 3 Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

Bijlage 3: Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

	Arkemheen, Volenbeek en Dasselaar						
		Landgoederenzone					
			Landbouw(ontwikkelings)gebied				
				Intensief rood zwermgebied			
					Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat		
						Strand Nulde en Randmeer	
LANDELIJKE BEDRIJVEN							
- Agrarische hulpbedrijven							
- Agrarisch loonbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Landbouw-mechanisatiebedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Toeleverende bedrijven							
- Fouragehandel	-	-	+	+	-	-	
- Hoefsmederij	-	-	+	+	-	-	
- Sperma bank	-	-	+	+	-	-	
- Veehandelsbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Zaaizaad en pootgoed	-	-	+	+	-	-	
- Overige landelijke bedrijven							
- Bos-, natuur- en landschapsbeheer;	+	+	+	+	+	-	
- Hoveniersbedrijven	-	+	+	+	-	-	
- Dierenasiel/pension, anders dan paardenpension	-	+	+	+	+	-	
- Leveren van diensten ten behoeve van bos-en/of beheer van natuurgebieden	-	+	+	+	+	-	
- Landbouw en zorg (dagopvang)	+	+	+	+	-	-	

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

Arkemheen, Volenbeek en Dasselaar							
Landgoederenzone							
Landbouw(ontwikkelings)gebied							
Intensief rood zwermgebied							
Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat							
Strand Nulde en Randmeer							
NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN							
Agrotoerisme/recreatie							
- Verblifsrecreatie							
- Vakantiewoning/ bungalow	-	+	-	+	+	-	
- Appartementen	-	+	-	+	+	-	
- Kampeerboerderij	-	+	+	+	+	-	
- Kamperen bij de boer	-	+	+	+	+	-	
- Bed & breakfast/logies met ontbijt	+	+	+	+	+	-	
- Dagrecreatie							
- Bezoekerscentrum	+	+	-	+	+	-	
- Horeca	-	-	-	+	+	-	
- Kinderboerderij	-	+	+	+	+	-	
- Manege	-	-	-	+	+	-	
- Museum/atelier	+	+	-	+	+	-	
- Speelboerderij	-	+	-	+	+	-	
- Terras/theetuin	-	+	+	+	+	-	
- Verhuur van fietsen	+	+	+	+	+	-	
- IJsmakerij en ijsverkoop	+	+	+	+	+	-	
- Zalenverhuur	-	-	-	+	+	-	

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

	Arkemheen, Volenbeek en Dasselaar						
		Landgoederenzone					
			Landbouw(ontwikkelings)gebied				
				Intensief rood zwermgebied			
					Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat		
						Strand Nulde en Randmeer	
Ambachtelijke bedrijvigheid							
- Landbouwproductverwerkende bedrijven							
- Verkoop aan huis van eigen agrarische producten	+	+	+	+	+	-	
- Vleesverwerking/slachterij	-	-	+	+	-	-	
- Imkerij	-	+	+	+	-	-	
- Zuivelverwerking	-	+	+	+	-	-	
- Bouwbedrijven							
- Aannemersbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- (Elektrotechnisch) installatiebedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Dakdekkers-/rietdekkersbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Houtzagerij	-	-	+	+	-	-	
- Schildersbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardiging goederen							
- Boekbinderij	-	-	+	+	-	-	
- Glasbewerking	-	-	+	+	-	-	
- Meubelmakerij	-	-	+	+	-	-	
- Meubelstofeerderij/restauratie	-	-	+	+	-	-	
- Pottenbakkerij	-	-	+	+	-	-	
- Reparatiebedrijf gebruiksgoederen	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardiging van glas, aardewerk, cement en gips	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardiging van kleding en –	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardiging toebehoren medische en optische apparaten	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardigen en	-	-	+	+	-	-	

<i>repareren speelgoed</i>							
- <i>Zeefdrukkerij</i>	-	-	+	+	-	-	

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

	Arkemheen, Volenbeek en Dasselaar						
		Landgoederenzone					
			Landbouw(ontwikkelings)gebied				
				Intensief rood zwermgebied			
					Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat		
						Strand Nulde en Randmeer	

Dienstverlening

- *Zorgvoorziening (eventueel met woongelegenhheid)*
- *Consultatiebureau*
- *Kinderdagverblijf/peuterspeelzaal*
- *Kuuroord*
- *(Para)medische of therapeutische praktijk*
- *Zorgboerderij*
- *Overige dienstverlening*
- *Adviesbureau*
- *Cursuscentrum*
- *Dierenasiel*
- *Dierenartspraktijk*
- *Post- en koeriersdienst*
- *Kunsthandel*
- *Vergaderaccommodatie*

-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	+	-	
-	-	-	-	+	-	-	
-	-	-	+	+	-	-	
+	+	+	+	+	+	-	
-	-	-	-	+	-	-	
-	-	-	-	+	-	-	
-	-	-	+	+	-	-	
-	-	-	+	+	-	-	
-	-	-	-	+	-	-	
-	-	-	-	+	-	-	

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

	Arkemheen, Volenbeek en Dasselaar						
		Landgoederenzone					
			Landbouw(ontwikkelings)gebied				
				Intensief rood zwermgebied			
					Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat		
						Strand Nulde en Randmeer	
Opslag en overige bedrijvigheid							
- Opslag							
- Opslag agrarische producten	+	+	+	+	-	-	
- Caravans/boten	+	+	+	+	-	-	
- Overige goederen	+	+	+	+	-	-	
- Overige bedrijven							
- Assemblage (fietsen, speelgoed, kleding)	-	-	+	+	-	-	
- Geluidstudio	-	-	+	+	-	-	
- Hondendressuur-terrein	-	-	+	+	-	-	
- Kleine drukkerij	-	-	+	+	-	-	
- Pallethandel	-	-	+	+	-	-	
- Tuincentrum	-	-	-	-	-	-	

+ = toegestaan

- = niet toegestaan

Vaststellingsbesluit



De raad van de gemeente Putten overweegt, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 november 2015, nr. 420524 het volgende;

van 23 juli tot 3 september 2015 heeft voor eenieder ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Beulekampersteeg 31";

op het ontwerp van het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend;

het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van door te voeren ambtelijke wijzigingen, dit conform de bij dit raadsbesluit behorende bijlage "Notitie ambtelijke wijzigingen";

gelet op het bovenstaande, en gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

de raad van de gemeente Putten:

- I. bij de vaststelling ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen, conform de bij dit raadsbesluit behorende bijlage "Notitie ambtelijke wijzigingen";
- II. vast te stellen het bestemmingsplan "Beulekampersteeg 31" zoals dat is vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting, zulks overeenkomstig het ontwerp van het bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen (plan ID nummer ontwerp: NL.IMRO.0273.BPBGBeulekampst31-ON01), met dien verstande dat de wijzigingen worden aangebracht die voortvloeien uit de ambtelijke wijzigingen;
- III voor het bestemmingsplangebied geen exploitatieplan vast te stellen omdat aanvrager zorgt draagt voor uitvoering van het plan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Putten van 3 december 2015,

de griffier,



de voorzitter,



GEWIJZIGDE BIJLAGE BIJ BESLUIT

Bijlage bij raadsbesluit: **Notitie ambtelijke wijzigingen**

REGELS

- Artikel 3.1 b het woord "onverharde" voor parkeerplaats *vervalt*.
Aan dit artikel worden de volgende zinnen toegevoegd: *Ten behoeve van de speel- en beleefboerderij mogen maximaal 40 parkeerplaatsen aangelegd worden. De parkeerplaatsen dienen binnen het agrarische bouwvlak, achter de agrarische bedrijfsbebouwing, aangelegd te worden. Het parkeren dient plaats te vinden op deze aangelegde parkeerplaatsen; dit mag niet buiten deze 40 plaatsen of op (in de berm van) de openbare weg. Er mogen maximaal 40 auto's van bezoekers van de speel- en beleefboerderij tegelijk aanwezig zijn.*

Toelichting: het is weliswaar op dit moment het plan om de parkeerplaats onverhard uit te voeren, dit is echter ruimtelijk geen voorwaarde omdat de parkeerplaats geheel binnen het bouwvlak ligt. Vanwege de verkeersaantrekkende werking wordt een maximum van 40 auto's gesteld.

- Artikel 3.2.2 b onder b1: de oppervlakte van 35 m² wordt verhoogd naar 60 m².
Toelichting: vanwege dierenwelzijnseisen is er meer ruimte nodig voor de dierenverblijven.

na b2: er wordt een sub b3 toegevoegd waarin wordt bepaald dat deze gebouwen *minimaal 19 meter vanaf het hart van de weg* geplaatst dienen te worden.

Toelichting: het is ruimtelijk niet gewenst dat de gebouwen te dicht bij de weg en in de boomgaard geplaatst kunnen worden.

na b2: er wordt een sub b4 toegevoegd waarin wordt bepaald dat gebouwen niet binnen de functieaanduiding groen mogen worden gebouwd.

Toelichting: het is ruimtelijk en voor de natuurwaarden niet wenselijk dat er gebouwd kan worden binnen de houtsingels.

- Artikel 3.2.6 c3 achter speeltoestellen wordt toegevoegd *"en bijbehorende bouwwerken, zoals een picknickbank"*.

Toelichting: de term speeltoestellen is iets te beperkt, ook ander soort bouwwerken, in dienst van de functie, zijn mogelijk.

- Artikel 3.2.6 d onder d2: de maximale bouwhoogte van 3,5 meter voor speeltoestellen wordt verhoogd naar 6 meter. De afwijkende bouwhoogte voor de

kabelbaan komt te vervallen. Er wordt opgenomen dat de bouwwerken *minimaal 12 meter vanaf het hart van de weg* geplaatst dienen te worden. Er wordt opgenomen dat bouwwerken die op een afstand van *minder dan 19 meter vanaf het hart van de weg* geplaatst worden, *maximaal 3,5 meter* hoog mogen zijn.

Achter speeltoestellen wordt toegevoegd "en bijbehorende bouwwerken, zoals een picknickbank".

Toelichting: er is discussie geweest over het plaatsen van de kabelbaan in de boomgaard. Dit is ruimtelijk niet wenselijk. Er worden daarom minimale afstanden tot de weg opgenomen. Daarnaast is gebleken dat sommige speeltoestellen hoger zijn dan 3,5 meter.

na d2: er wordt een sub d3 toegevoegd die als volgt luidt:

"in afwijking van het hiervoor genoemde geldt voor bouwwerken ten behoeve van reclame uitingen en bewegwijzering voor de speel- en beleefboerderij dat maximaal één bouwwerk hiervoor is toegestaan, met een maximale hoogte van 1,5 meter hoog."

Toelichting: uitgangspunt is dat de reclame uitingen zo kleinschalig en beperkt mogelijk dienen te zijn, vanwege het agrarische landelijke karakter van het gebied.

na d2:er wordt een sub d4 toegevoegd waarin wordt bepaald dat bouwwerken niet binnen de functieaanduiding groen mogen worden gebouwd.

Toelichting: het is ruimtelijk en voor de natuurwaarden niet wenselijk dat er gebouwd kan worden binnen de houtsingels.

Artikel 3.5.4 Aan dit artikel wordt toegevoegd *"Het gaat daarbij met name en expliciet om de in het erfinrichtingsplan weergegeven landschappelijke elementen (in de legenda weergegeven als vier elementen onder het kopje beplanting) en de locatie van de inrit (in de legenda weergegeven onder infrastructuur als erfverharding)."*

Toelichting: het gaat om een stuk (juridische) verduidelijking. De overige elementen worden voldoende gewaarborgd in de regels of zijn wat betreft exacte locatie minder van belang.

Artikel 3.4.14 Er wordt een artikel 3.4.14 toegevoegd welke als volgt luidt:
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toestaan van bouwwerken ten behoeve van reclame uitingen en bewegwijzering voor de speel- en beleefboerderij, met een maximale hoogte van 2,5 meter. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- *het straat- en/of bebouwingsbeeld;*
- *het landschap;*

- *de verkeersveiligheid.*

Toelichting: deze afwijkingsmogelijkheid biedt de nodige flexibiliteit. Er dient wel een ruimtelijke afweging plaats te vinden.

Artikel 3.6.9 Er wordt een artikel 3.6.9 toegevoegd welke als volgt luidt:
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen en het toestaan van meer bezoekers van de speel- en beleefboerderij. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- *het straat- en/of bebouwingsbeeld;*
- *het landschap;*
- *de verkeersveiligheid.*

Toelichting: deze afwijkingsmogelijkheid biedt de nodige flexibiliteit. Er dient wel een ruimtelijke afweging plaats te vinden.

Erfinrichtings plan Actualiseren - bij het vastgestelde bestemmingsplan wordt de versie van 7 oktober 2015 als bijlage bij de regels gevoegd.
 Toelichting: vanwege nader overleg tussen de initiatiefnemers en de gemeente en welstand is het erfinrichtingsplan op een aantal punten wat aangepast. Het gaat niet om ruimtelijk ingrijpende wijzigingen.

VERBEELDING

Groen De functieaanduiding groen wordt aangepast zodat deze conform erfinrichtingsplan en feitelijke situatie is. De functieaanduiding komt te liggen op de bomen en op de eerste twee meter aan weerszijden van de bomen.
 Toelichting: aan de westkant komt een onderbreking in de groen aanduiding omdat hier geen feitelijk groen aanwezig is en hier een doorkijk naar de weilanden aanwezig dient te blijven. De groen aanduiding aan de westkant wordt iets opgeschoven zodat deze conform feitelijke situatie is.

TOELICHTING

Erfinrichtings plan Actualiseren - bij het vastgestelde bestemmingsplan wordt de versie van 7 oktober 2015 in de toelichting opgenomen.
 Toelichting: vanwege nader overleg tussen de initiatiefnemers en de gemeente en welstand is het erfinrichtingsplan op een aantal punten wat aangepast. Het gaat niet om ruimtelijk ingrijpende wijzigingen.

Eindnoten

1. beeldenboek Landschappen & Erven, gemeente Ermelo & Putten (Nieuwland Advies, 2011)
2. bron: beeldenboek Landschappen & Erven, gemeente Ermelo & Putten (Nieuwland Advies, 2011)
3. bron: Welstandsnota gemeente Putten, 2009.

Plannaam	Beulekampersteeg 31
Plan-idn	NL.IMRO.0273.BPBGBeulekampst31-VA01
Planstatus	vastgesteld
Datum:	3 december 2015
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Projectnummer	1570014000000

