

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

////////

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Putten

Goorsteeg 13

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0273.BPBGGoorsteeg13-ON01

projectnummer:

20150887.023

projectleider:

planstatus

datum:

16-06-2017

13-07-2016

status:

concept
voorontwerp
ontwerp



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Beschrijving van het plangebied	7
1.3	Planologische juridisch kader	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	11
3.1	Ruimtelijke situatie	11
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	12
Hoofdstuk 4	Planologische juridische regeling	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Bestemmingsregels	17
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.2	Economische uitvoerbaarheid	19
Bijlagen toelichting		21
Bijlage 1	Watertoets	23
Bijlage 2	Aerius berekening	27
Regels		37
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	39
Artikel 1	Begrippen	39
Artikel 2	Wijze van meten	44
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	45
Artikel 3	Agrarisch	45
Artikel 4	Wonen	47

Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	52
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 7	Anti-dubbel tel regel	57
Artikel 8	Algemene bouwregels	58
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	60
Artikel 11	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	61
Artikel 12	Overige regels	62
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 13	Overgangsrecht	63
Artikel 14	Slotregel	64
Bijlagen regels		65
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing Goorsteeg 13	67
Verbeelding		69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het op 3 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. Met dit bestemmingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de eigenaar om de gebruiksmogelijkheden op het perceel Goorsteeg 13 te Putten te verruimen. Het erfperceel en de omliggende gronden worden gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren. De eigenaar wil het houden van dieren gaan uitbreiden. Hij wil schapen, geiten, koeien, eenden, konijnen, parelhouders, ganzen, siervogels en legkippen gaan houden. Om het hobbymatig houden van deze dieren goed mogelijk te maken, heeft de eigenaar het verzoek ingediend om de woonbestemming aan te vullen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit' en daarbij ook het bouwvlak te verruimen.

1.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk buitengebied van de gemeente Putten en is aan de noordzijde begrensd door de Goorsteeg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een fietspad en in het zuidwesten is een intensieve veehouderij gelegen.

Het plangebied kan aangemerkt worden als een gemengd gebied met veelal agrarische bedrijven en enkele woon- en bedrijfslocaties.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied opgenomen.



Figuur 1: Huidige situatie Goorsteeg 13 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

1.3 Planologische juridisch kader

Bestaande regeling

Het plangebied is op dit moment geregeld in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch' (zonder de aanwezigheid van een bouwvlak).

Binnen de bestemming 'Wonen' is het toegestaan om een woning te realiseren met bijgebouwen tot een oppervlakte van 80 m². Het hobbymatig houden van dieren is op basis van deze bestemming slechts heel beperkt toegestaan en mogelijk.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf of bijvoorbeeld hobbymatig als weiland voor hobbydieren. Het bouwen van gebouwen kan alleen binnen een bouwvlak.

Figuur 2 geeft een uitsnede weer van het geldende bestemmingsplan.



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

Nieuwe regeling

De gemeente Putten heeft aangegeven in principe mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling. Dit nieuwe bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In de nieuwe situatie blijven de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' gehandhaafd, maar vindt er een verschuiving van de vlakken plaats. Als aanvulling hierop wordt voor het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' opgenomen waardoor het hobbymatig gebruik van dieren mogelijk wordt gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan bevat het relevante beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke situatie en geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere omgevingsaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 4. De uitvoerbaarheid van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Via deze duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk de herstructurering van bestaand stedelijk gebied om de ontwikkeling van nieuwe terreinen te verminderen.

Dit bestemmingsplan maakt geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling mogelijk. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling is nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

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

Wat dit laatste betreft komt de nadruk meer te liggen op gezondheidseffecten. Specifieke gebiedskwaliteiten worden vastgelegd in een Gebiedsatlas en de provincie organiseert kwaliteitsateliers.

Sinds 2017 is in de Omgevingsvisie Gelderland het zogenaamde Plussenbeleid opgenomen. Dit Plussenbeleid geldt voor uitbreidingen (boven de 500 m²) van niet grondgebonden veehouderijen. Het gaat in dit geval niet om een intensieve veehouderij, maar om een kleinschalige, hobbymatige ontwikkeling. Overigens is het ook niet het plan om meer dan 500 m² nieuwe bebouwing op te richten. In de regels zal opgenomen worden dat intensieve veehouderij niet is toegestaan.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland worden regels gesteld waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. In de toelichting op een bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld of aan gestelde regels wordt voldaan. Ook in de Omgevingsverordening is sinds 2017 het Plussenbeleid opgenomen. Zoals opgenomen in de vorige paragraaf is het Plussenbeleid niet van toepassing op dit plan. In de omgevingsverordening zijn ook geen andere relevante aspecten voor dit plan van belang.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Putten 2030

De gemeenteraad van Putten heeft de Structuurvisie Putten 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als 'Landbouwontwikkelingsgebied'. Het landbouwontwikkelingsgebied is specifiek van belang voor de zonering van niet-grondgebonden (intensieve) veehouderijen. In dit gebied is dan ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-grondgebonden veehouderijen. Daarbij dienen bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden behouden te blijven. Bij een uitbreiding (of nieuwvestiging) dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden.

Het plan past binnen de Structuurvisie. De uitbreiding zal gepaard gaan met een landschappelijke inpassing (zie hiervoor paragraaf 3.1).

2.3.2 Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omschakelen van wonen naar wonen met agrarische nevenactiviteiten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 2. 'overige zone - extensief rood zwermgebied';
 3. 'overige zone - ehs natuur';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 650 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag uitsluitend de op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit bestaande oppervlakte aan gebouwen, met uitzondering van de woning, ten behoeve van de agrarische nevenactiviteiten worden gebruikt en is een vergroting naar 650 m² niet mogelijk, indien de inhoud van de woning op het betreffende perceel eerder door middel van een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 19.4 is vergroot;
- d. de agrarische nevenactiviteit heeft een omvang van minimaal 3 tot maximaal 16 NGE;
- e. het niet betreft agrarische nevenactiviteiten in de vorm van intensieve veehouderij buiten de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangegeven gronden;
- f. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Het plan voldoet aan de voorwaarden. De wijzigingsbevoegdheid kan echter niet toegepast worden omdat ook het bouwvlak vergroot wordt. Er is daarom een partiële herziening nodig. De gemeente vindt het in dit geval acceptabel om ook het bouwvlak te vergroten, om een aantal redenen:

- het bouwvlak is relatief klein, zeker vergeleken met andere woonbestemmingen in het buitengebied en in relatie tot de grootte van het perceel;
- het bouwvlak ligt pal aan de weg en geeft eigenlijk alleen bouw mogelijkheden vóór de woning;
- het huidige bouwvlak geeft geen mogelijkheden voor het hobbymatig houden van (meer) dieren.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Zoals in hoofdstuk 1 is behandeld, is door de eigenaar het verzoek ingediend om de mogelijkheden voor het hobbymatig houden van vee op het perceel Goorsteeg 13 te verruimen. Met dit plan wordt het bestemmingsvlak vergroot en krijgt het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit'. Voor het beter kunnen houden van de dieren wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van circa 130 m².

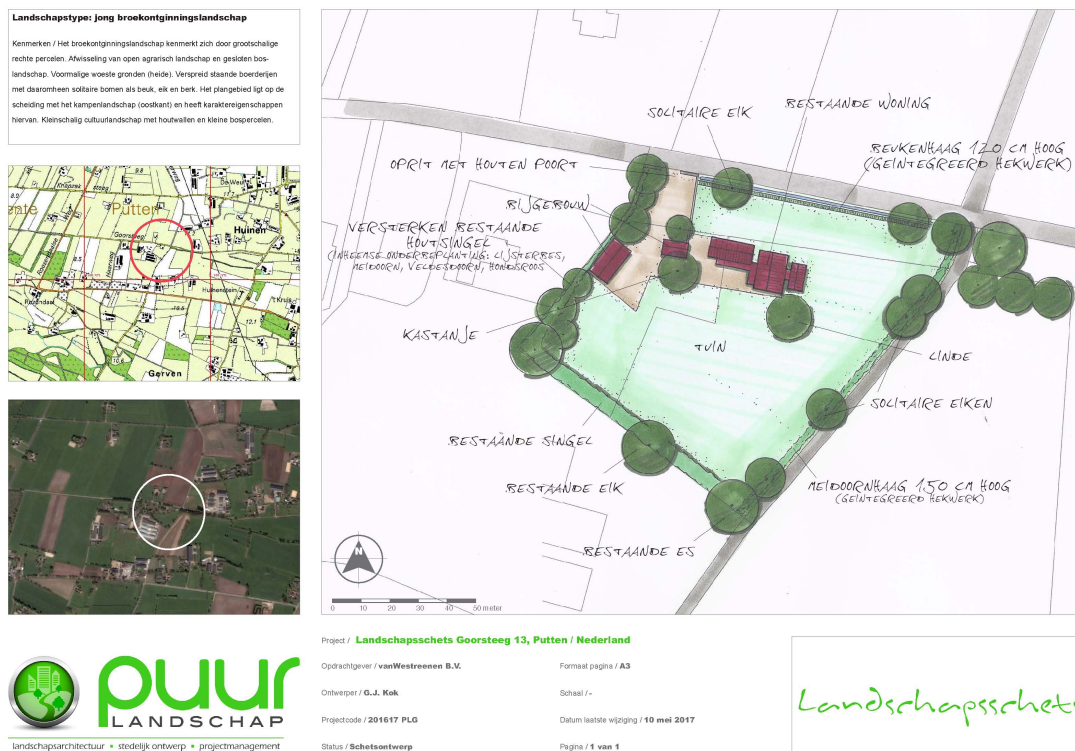
Het plangebied betreft een relatief groot perceel waarbij het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' aan de krappe kant is. Achter de woning is op grond van het bestemmingsplan geen ruimte meer voor erf/tuin of bijgebouwen. Het plangebied is een open, agrarisch gebied en kent op zich geen bijzondere waarden qua natuur en landschap. Rond het perceel zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig.

Voor het initiatief is een landschappelijke inpassing opgesteld. (zie figuur 3) Met deze landschappelijk inpassing wordt ruimtelijke winst geboekt en het aanzicht van het perceel wordt hiermee verbeterd. De werkzaamheden zijn als volgt:

- Aan de zijde van de Goorsteeg wordt de bestaande laurier haag verwijderd en vervangen door een 1,20 meter hoge beukenhaag. In deze haag wordt een hekwerk geïntegreerd;
- De bestaande houtsingel aan de westzijde van het perceel (zijde Goorsteeg 15) wordt verbeterd en versterkt met inheemse onder beplanting (bijvoorbeeld lijsterbes, meidoorn, veldesdoorn en hondsroos);
- Langs het fietspad wordt ook de laurier haag verwijderd en vervangen door inheemse beplanting. Hier wordt een meidoornhaag geplant. In de haag wordt een hekwerk geïntegreerd.

De voorgenomen ontwikkeling voor het mogelijk maken van een agrarische nevenactiviteit en het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen', is ruimtelijk acceptabel. Uitgangspunt daarbij is dat het perceel landschappelijk goed wordt ingepast c.q. het aanzicht van het perceel wordt verbeterd en dat hierdoor ruimtelijke winst wordt geboekt.

Zoals ook aangegeven in paragraaf 2.3.2 vindt de gemeente het in dit geval acceptabel om ook het bouwvlak van het perceel te vergroten.



Figuur 3: Schetsontwerp Landschappelijke inpassing Goorsteeg 13 (bron Puur Landschap, mei 2017)

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieu

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. Er dient wel gekeken te worden of de agrarische nevenactiviteit milieutechnisch acceptabel is. Het verzoek gaat uit van de volgende dieren:

- 33 schapen;
- 17 geiten;
- 4 vleeskoeien;
- 15 eenden;
- 10 konijnen;
- 10 parelhoenders;
- 4 ganzen;
- 20 siervogels;
- 20 legkippen.

Er is gekeken naar de afstanden tussen de emissiepunten en de omliggende woningen. Hieruit blijkt dat deze dieren gehouden kunnen worden. Het plan is milieutechnisch acceptabel.

Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming. Op het perceel geldt gedeeltelijk Waarde Archeologie - 3 en Waarde - Archeologie 4. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek een oppervlakte tot 500 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm bij grondwerkzaamheden. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek een oppervlakte tot 5.000 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm.

Op het perceel wordt een nieuw bijgebouw gebouwd met een oppervlakte van circa 130 m². Omdat de

ingrepen binnen de in het bestemmingsplan genoemde grenswaarden blijven is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De betreffende dubbelbestemming blijft met dit bestemmingsplan in stand.

Bodem

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

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

Met dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak van de bestaande woning gewijzigd. Op het perceel wordt een bijgebouw gebouwd waar geen sprake is van een verblijf van personen langer dan twee uur per (werk)dag. Een bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Verkeer

In de bestaande situatie wordt het plangebied ontsloten via de Goorsteeg. Het parkeren vindt daarbij plaats op eigen terrein. Dit zal in de nieuwe situatie niet wijzigen.

Het hobbymatig houden van dieren heeft niet veel extra verkeersbewegingen tot gevolg. Nader onderzoek naar dit aspect is dan ook niet nodig.

Water

Via de Digitale Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan mogelijk een invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen (normale procedure). Dit omdat in het plangebied een leggerwatergang met beschermingszone aanwezig is. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt. Het Waterschap wenst dan ook om hierover in overleg te gaan. De resultaten van de Digitale Watertoets zijn opgenomen in bijlage 1, waarbij in deze paragraaf de aandachtspunten worden behandeld.

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 tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om 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 een 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 perceel eigenaar.

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. Hierbij wordt geadviseerd om de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Over het plan is overleg met het Waterschap gevoerd. Het perceel grenst aan een B-watgang en C-watgang. Zolang de taluds van deze watgangen intact blijven is dit geen probleem. Voor het onderhoud van de B-, en C-watgangen moet wel rekening gehouden worden bij de inrichting van het terrein. Het is van belang dat er nog steeds onderhoud mogelijk is na de aanleg van de landschapselementen en het hekwerk. De eigenaar heeft bevestigd dat dit zo is. Daarmee is het Waterschap akkoord met het plan.

Geluid

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het plan legt de bestaande situatie vast waar alleen de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd. Er worden geen geluidgevoelige functies toegevoegd. In het kader van de Wet geluidhinder is onderzoek naar geluidhinder niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Het aantal verkeersbewegingen wat nodig is voor het houden van de beperkte aantallen dieren is beperkt tot enkele verkeersbewegingen per weekdag. Op basis van het beperkte aantal verkeersbewegingen kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Ecologie

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

Gebiedsbescherming

De locatie ligt niet in een Natura 2000-gebied, binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) of een weidevogelleefgebied. Bij eventuele ontwikkeling is dus geen sprake van verstoring, vernietiging, areaalverlies of verdroging van de Natura 2000 of NNN. Het enige potentiële effect is een toename van de stikstofdepositie in de Natura 2000. Voor dit plan is, in het kader van de vergunningsaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 een Aerius – berekening uitgevoerd op basis van de aanwezige dieraantallen op de locatie (zie bijlage). Uit deze Aerius – berekening (zie bijlage 2) blijkt dat er voor het Natura 2000 – gebied de Veluwe een toename van de stikstofdepositie optreedt van 0,17 mol/ha/jaar als gevolg van dit plan. Dit is boven de grenswaarde van 0,05 mol/ha/jaar. Voor dit plan is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Deze vergunning (zaaknummer 2015-014000) is inmiddels aangevraagd en verleend (8 augustus 2016), aangezien er nog genoeg vergunningsruimte beschikbaar is. Ondanks de genoemde

toename is het plan daarom vergunbaar. Het aspect gebiedsbescherming werkt daarom niet belemmerend voor de vaststelling van dit plan.

Soortenbescherming

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

Het plan voorziet in een juridische regeling om de bestaande situatie vast te leggen. Het plan voorziet niet in bouw-, sloop- en/of aanlegwerkzaamheden. Hierdoor is de verstoring van eventueel aanwezige beschermde soorten bij voorbaat uit te sluiten.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Er is bij dit plan geen sprake van bovenstaande aspecten. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 4 Planologische juridische regeling

4.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

4.2 Bestemmingsregels

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

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

Agrarisch

De gronden die niet meer vallen onder de woonbestemming krijgen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen

deze bestemming is het agrarische gebruik geregeld. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijn geldt een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

Wonen

De gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Per bestemming is maximaal één woning toegestaan. Binnen de bestemming is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven toegestaan. De gronden die de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' mogen naast het wonen ook worden gebruikt voor agrarische nevenactiviteiten.

Binnen het bestemmingsvlak mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd die een maximale bouwhoogte mag hebben van 8 meter. De inhoud van de woning is maximaal 660 m³. Deze inhoud komt overeen met de inhoud van omliggende woningen binnen het gebied. De standaard regeling voor bijgebouwen 80 m². De bijgebouwen mogen een kap krijgen. De goothoogte van een bijgebouw mag een hoogte krijgen tot 3,5 meter. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 6 meter.

Er mag ook een agrarische nevenactiviteit worden uitgevoerd. Hiervoor is op het perceel een aanduiding opgenomen. De oppervlakte van gebouwen voor de agrarische nevenactiviteiten is maximaal 650 m². De goot- en bouwhoogte is maximaal 3 en 8 meter.

Op grond van het reguliere beleid kan het wonen gecombineerd worden met een aan huis verbonden bedrijfs- en/of beroepsactiviteit. Het gaat daarbij om activiteiten in de dienstverlening die goed bij het wonen passen. Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het waarborgen van de landschappelijke inpassing zoals voorgesteld in bijlage 1.

Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4

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

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

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vorbereidingsfase

Gezien de omvang en aard van de functieverandering heeft de gemeente er voor gekozen om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. In het kader van vooroverleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd en besproken met het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit is verwoord in de paragraaf Water. Aangezien er geen provinciale belangen spelen, is het plan niet voorgelegd aan de provincie.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen formele bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder krijgt de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

Vaststellingsfase

Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen wordt een gemeentelijk standpunt bepaald in de zienswijzennota. Het resultaat van de zienswijzennota wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 9-6-2017
dossiercode 20170609-10-15439

Afsprakennotitie voor ruimtelijke plannen met mogelijk een groot waterbelang (normale procedure)

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

Binnen het plangebied liggen een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt.



In het specifieke geval van het plan "BP Goorsteeg 13" gaat het om de belangen:

- Leggerwatergangen met beschermingszones

Over de hierboven genoemde primaire belangen wil het waterschap graag in gesprek met de initiatiefnemer van het plan. Binnen 2 weken wordt u benaderd voor het plannen van een overleg.

Aandachtspunten

Naast de primaire waterbelangen, zullen in het overleg ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde komen.

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 tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om 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. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

Tot slot

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2014

Bijlage 2 Aeries berekening

Dit document is een bijlage bij het toestemmingsbesluit als bedoeld in artikel 19km, eerste lid, van de Nb-wet 1998.

Bijlage bij besluit, Vergunningaanvraag

- ▶ Kenmerken
- ▶ Emissie
- ▶ Depositie natuurgebieden
- ▶ Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS REGISTER

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Willigenburg, Goorsteeg 13 Putten	Goorsteeg 13, 3882 LE Putten

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	Bevoegd gezag
Willigenburg	2FQTbdLtGN	Provincie Gelderland
Datum berekening	Rekenjaar	
23 mei 2016, 08:51	2015	
Sector	Deelsector	
Landbouw	Stalemissies	

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	-
NH ₃	98,05 kg/j

Depositie

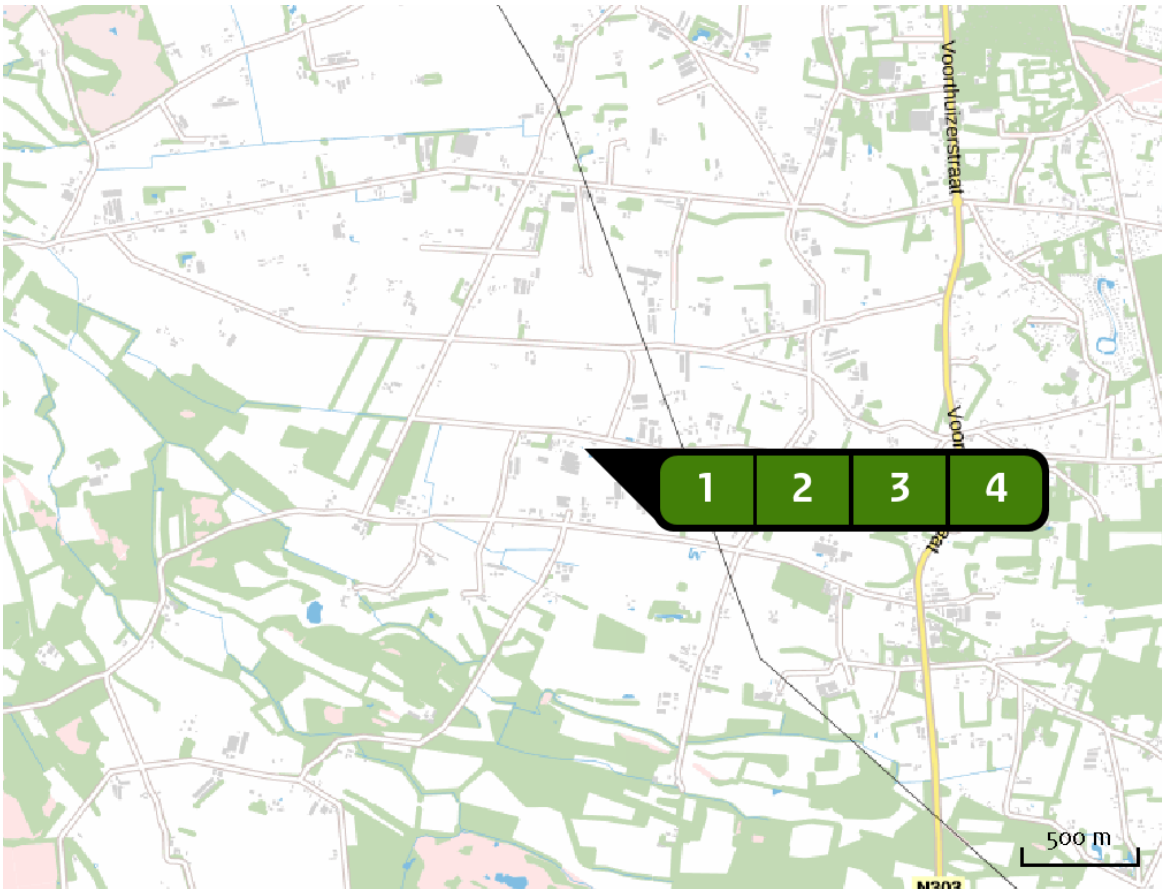
Hectare met
hoogste project-
bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Provincie
Veluwe	Gelderland
Situatie 1	
0,17	

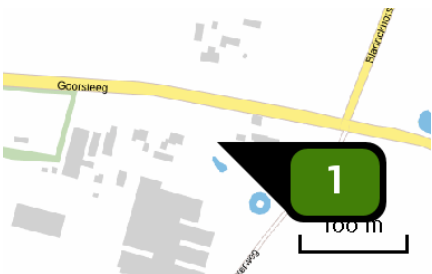
Toelichting

Aanvraag om Natuurbeschermingswetvergunning voor legalisatie van de situatie

Locatie
Situatie 1

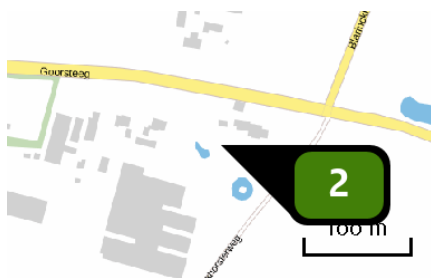


Emissie
(per bron)
Situatie 1



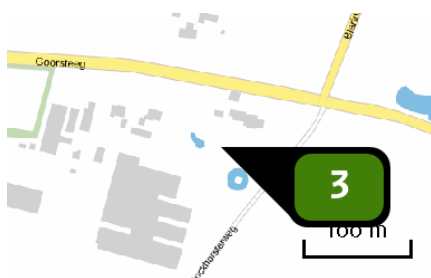
Naam D
Locatie (X,Y) 168568, 471253
Uitstoothoogte 5,0 m
Warmteinhoud 0,000 MW
NH3 76,60 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	B 1.100	overige huisvestingssystemen (Schapen; schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg) (Overig)	33	NH3	0,700	23,10 kg/j
	C 1.100	overige huisvestingssystemen (Geiten; geiten ouder dan 1 jaar) (Overig)	17	NH3	1,900	32,30 kg/j
	A 6.100	overige huisvestingssystemen (Rundvee; vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)) (Overig)	4	NH3	5,300	21,20 kg/j



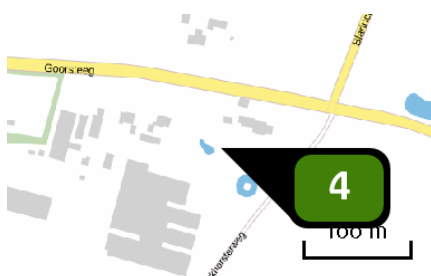
Naam E
Locatie (X,Y) 168588, 471237
Uitstoothoogte 5,0 m
Warmteinhoud 0,000 MW
NH₃ 12,00 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	I 1.100	overige huisvestingssystemen (Konijnen; voedster inclusief 0,15 ram en bijbehorende jongen tot speenleeftijd) (Overig)	10	NH ₃	1,200	12,00 kg/j



Naam F
Locatie (X,Y) 168592, 471226
Uitstoothoogte 5,0 m
Warmteinhoud 0,000 MW
NH₃ 6,30 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	E 2.100	overige huisvestingssystemen niet-batterijhuisvesting (Kippen; legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen) (Overig)	20	NH ₃	0,315	6,30 kg/j



Naam G
Locatie (X,Y) 168584, 471231
Uitstoothoogte 5,0 m
Warmteinhoud 0,000 MW
NH₃ 3,15 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	G 2.1.100	binnen mesten; overig huisvestingssystemen (Eenden; vleeseenden) (Overig)	15	NH ₃	0,210	3,15 kg/j

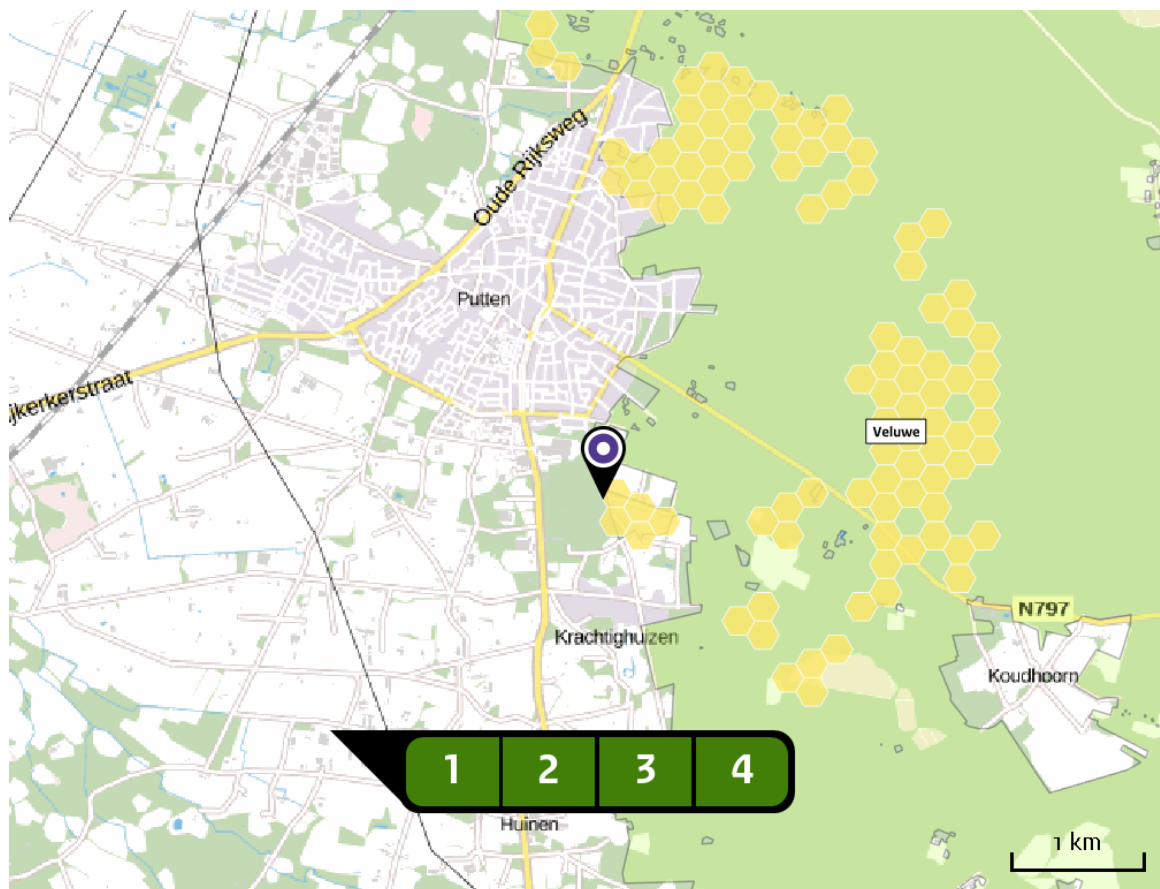
Algemene
depositie-
gegevens
PAS-
gebieden
(rekenjaar 2015)

Natuurgebied	Beschermingsregime	Hoogste achtergronddepositie (mol/ha/j)	Hoogste projectbijdrage (mol/ha/j)	Overschrijding KDW
Veluwe	Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied	2.769,59	0,17	

 Geen overschrijding* Wel overschrijding

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Nb-wet. Bij de toetsing aan de NB-wet gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

Depositie
natuur-
gebieden



Hoogste projectbijdrage (Veluwe)



Hoogste projectbijdrage per
natuurgebied

- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Beschermde natuurgebied
- Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn
- Habitatrichtlijn, Beschermde natuurgebied
- Vogelrichtlijn, Beschermde natuurgebied
- Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Beschermde natuurgebied

Depositie PAS-
gebieden

Natuurgebied	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
Veluwe	0,17		

-  Geen overschrijding*
-  Wel overschrijding
-  Ontwikkelingsruimte beschikbaar**
-  Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar
-  Er is hier geen effect dat relevant is voor de uitgifte van ontwikkelingsruimte, dus de berekende toename is niet relevant voor de beoordeling

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Nb-wet. Bij de toetsing aan de NB-wet gaat het om de relevante hexagonalen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet is vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie per
habitattype **Veluwe**

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
H4030 Droge heiden	0,17		
H9190 Oude eikenbossen	0,11		
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,10		

 Geen overschrijding* Wel overschrijding Ontwikkelingsruimte beschikbaar** Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar Er is hier geen effect dat relevant is voor de uitgifte van ontwikkelingsruimte, dus de berekende toename is niet relevant voor de beoordeling

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Nb-wet. Bij de toetsing aan de NB-wet gaat het om de relevante hexagonalen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet is vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Disclaimer

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de projectinvoer en de aanvraag wordt getoetst door het bevoegd gezag. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2015.1_20160514_goad58c36e

Database versie 2015.1_20160514_goad58c36e

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Goorsteeg 13 met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGGoorsteeg13-ON01 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 ondergeschikt 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 achtergevel:

gevel aan de achterkant van een gebouw;

1.8 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;

1.9 agrarisch bedrijf:

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

1.10 agrarische nevenactiviteit:

een agrarische nevenactiviteit, uitgeoefend door de ter plaatse wonende (rechts-)perso(n)en, op of direct aansluitend aan het woonperceel, waarbij de nevenactiviteit niet meer dan 650 m² omvat, tenzij de bestaande omvang meer is, de woning uitgezonderd;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 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 bebouwing:

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

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 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;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 gebouw:

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

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 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. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet en het houden van (melk)rundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.32 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;

1.33 onderbouw:

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

1.34 overig bouwwerk:

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

1.35 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.

1.36 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.37 prostitutie:

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

1.38 recreatief verblijf:

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

1.39 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;

1.40 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;

1.41 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de diepte van een onderbouw:

vanaf het peil tot afgewerkte keldervloeren;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 plaatsing van gebouwen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het behoud en herstel van beplantingselementen, zoals houtwallen, kleine bosperceeltjes, hakhoutbosjes, erfbeplanting, oude laanbeplanting en solitaire bomen;
- c. het behoud van onverharde wegen en paden;
- d. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
- e. de bestaande wandel-, fiets- en ruiterspaden, erftoegangswegen en wegen met het bestaande aantal rijstroken;
- f. de aanleg van nieuwe wandel-, fiets- en ruiterspaden voor zover gelegen binnen een afstand van 30 m uit de as van een bestaande weg;
- g. water, waterberging en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
met de daarbij behorende:
 - h. gebouwen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - j. tuinen en erven;
 - k. parkeer- en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:
 - 1. buiten het bouwvlak maximaal 1,5 m met dien verstande dat de bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van buitenrijbakken maximaal 2 m mag bedragen;
- b. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en hekwerken ten behoeve van buitenrijbakken toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van buitenopslag.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 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.

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

Het bepaalde in artikel 11 is van toepassing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. per bestemmingsvlak één woning toegestaan;
 - b. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
 - c. de uitoefening van agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit';
- met de daarbij behorende:
- d. gebouwen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden vrijstaand gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap;
- c. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand;
- d. de inhoud van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 660 m³;
- e. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m;
- f. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
- g. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de woning tot de weg niet kleiner worden.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m²;
- b. indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen meer dan 80 m² bedraagt geldt ten aanzien van het meerdere dat vergroting van de bestaande bijgebouwen alsmede gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw niet zijn toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

4.2.3 Bebouwing ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten bedraagt maximaal 650 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

4.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afstand tot de as van de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor een afstand tot de as van de weg van minimaal 10 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

4.4.2 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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 vermindering van bebouwing door sloop of 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:

Sloop bebouwing	Aanleg nieuwe natuur	Aanleg nieuwe landschapselementen	Extra woninginhoud
400 m ³	5.000 m ²	1.000 m ²	100 m ³
800 m ³	10.000 m ²	2.000 m ²	200 m ³
1200 m ³	15.000 m ²	3.000 m ²	300 m ³
1600 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. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

4.4.3 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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 4.4.2 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 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;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

4.4.4 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

4.4.5 Vergroten van een onderbouw onder een woning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een woning buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

4.4.6 Zwembad

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het toestaan van een zwembad voor de achtergevel van de woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Met betrekking tot het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden voorzien van deze bestemming, gelden de volgende regels:

- a. het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden is uitsluitend toegestaan indien de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage 1 opgenomen inrichtingsschets worden gerealiseerd, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden wel toegestaan voor een periode vanaf het begin van de bouwwerkzaamheden tot maximaal twee jaar na de oplevering met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van de beplanting.

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

4.5.3 *Bed&Breakfast*

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

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

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Inwoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van inwoning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 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.

4.6.4 Opslag van goederen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de opslag van goederen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 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.

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 500 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 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.

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

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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 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.

6.2 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;

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

6.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 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.

6.5.2 *Uitzondering vergunningplicht*

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

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

6.5.3 *Toetsingscriteria*

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maten

- 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.

8.2 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 gronden en bouwwerken ten behoeve van een intensieve veehouderij;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
- d. het gebruik van gronden en gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen, voor permanente bewoning.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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.

10.2 Antennemasten

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

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

Artikel 11 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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 voorzien van de bestemming 'Agrarisch' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. 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'.

11.1.2 Uitzondering vergunningplicht

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

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

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 bestemming 'Agrarisch' dan wel het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen'.

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.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeergelegenheid

12.1.1 Parkeernormen

In-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (gemeentelijke parkeernota 2016) worden nageleefd.

12.1.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 12.1.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

12.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.1, indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (straal van circa 100 m) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

12.1.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Goorsteeg 13 van de gemeente Putten.

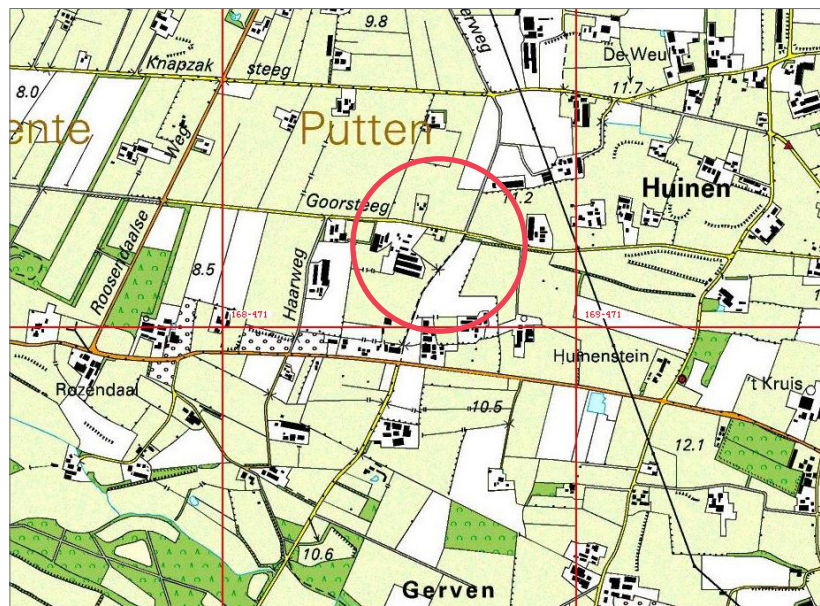
Behorende bij het besluit van

Bijlagen regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Goorsteeg 13

Landschapstype: jong broekontginningslandschap

Kenmerken / Het broekontginningslandschap kenmerkt zich door grootschalige rechte percelen. Afwisseling van open agrarisch landschap en gesloten bos-landschap. Voormalige woeste gronden (heide). Verspreid staande boerderijen met daaromheen solitaire bomen als beuk, eik en berk. Het plangebied ligt op de scheiding met het kampenlandschap (oostkant) en heeft karaktereigenschappen hiervan. Kleinschalig cultuurlandschap met houtwallen en kleine bospercelen.



Project / **Landschapsschets Goorsteeg 13, Putten / Nederland**

Opdrachtgever / **vanWestreenen B.V.**

Formaat pagina / **A3**

Ontwerper / **G.J. Kok**

Schaal / -

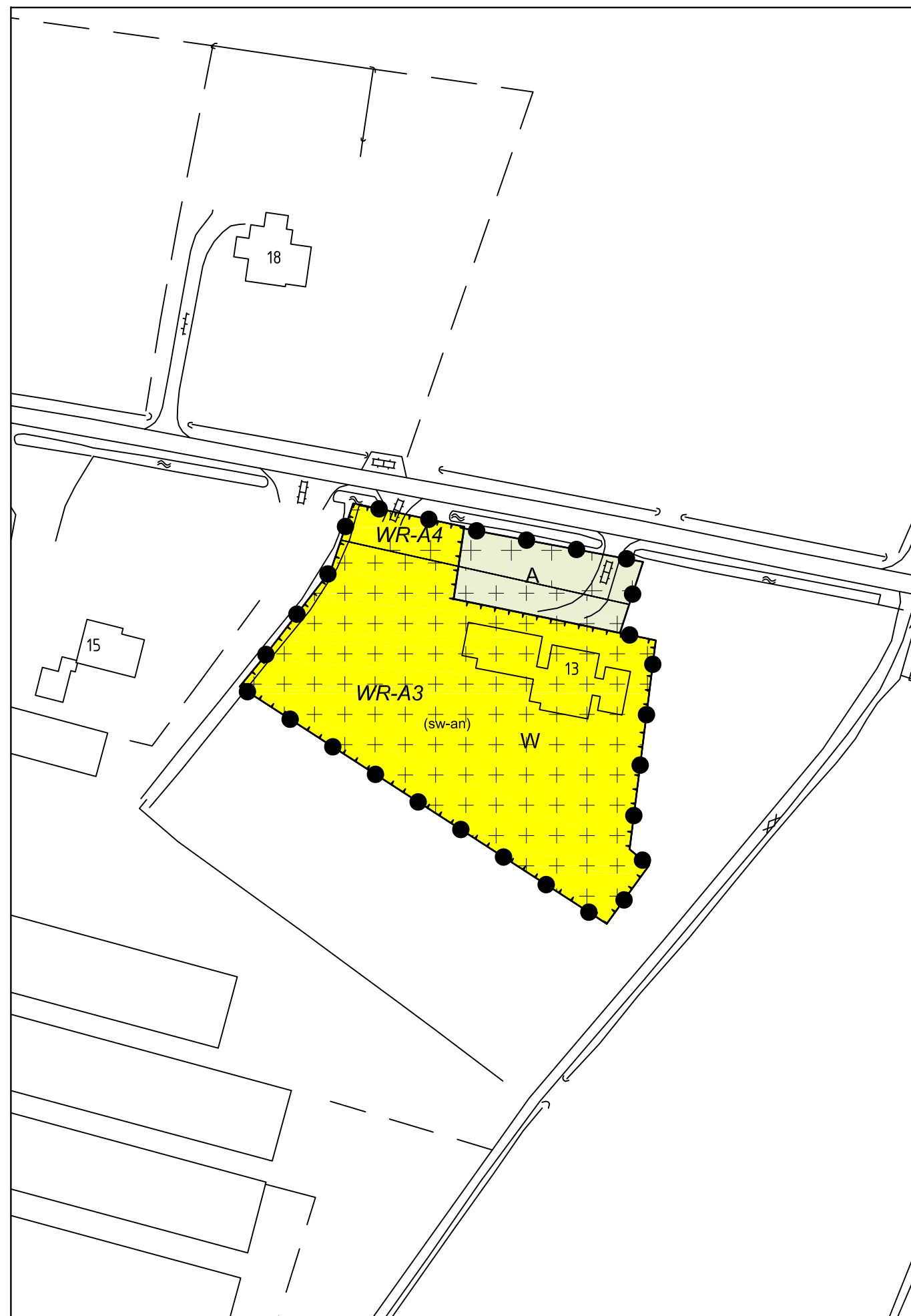
Projectcode / **201617 PLG**

Datum laatste wijziging / **10 mei 2017**

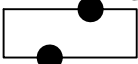
Status / **Schetsontwerp**

Pagina / **1 van 1**

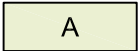
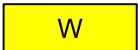
Verbeelding



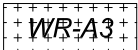
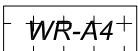
Plangebied

 Goorsteeg 13

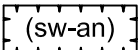
Enkelbestemmingen

 Agrarisch
 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 3
 Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

 specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit

Gemeente Putten

Goorsteeg 13

Bestemmingsplan



project	20150887_023		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	13-07-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	16-06-2017
idn	NL.IMRO.0273.WPBGGoorsteeg13-ON01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl