



gemeente
putten

Partiële herziening Westelijk Buitengebied

Stenenkamerseweg 21 & Broeksteegje



Inhoud

Inhoud.....	3
Toelichting	5
Inleiding.....	5
Geldend bestemmingsplan	5
Structuurvisie Putten 2030.....	6
Provinciaal beleid.....	6
Ruimtelijke afweging.....	6
<i>Ecologie</i>	7
<i>Milieu</i>	7
<i>Verkeer</i>	7
<i>Hoogspanning</i>	8
<i>Gasleiding</i>	8
<i>Water</i>	8
<i>Archeologie</i>	9
Juridische regeling	9
Uitvoerbaarheid.....	10
<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	10
<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	10
Regels	11
Verbeelding	13

Toelichting

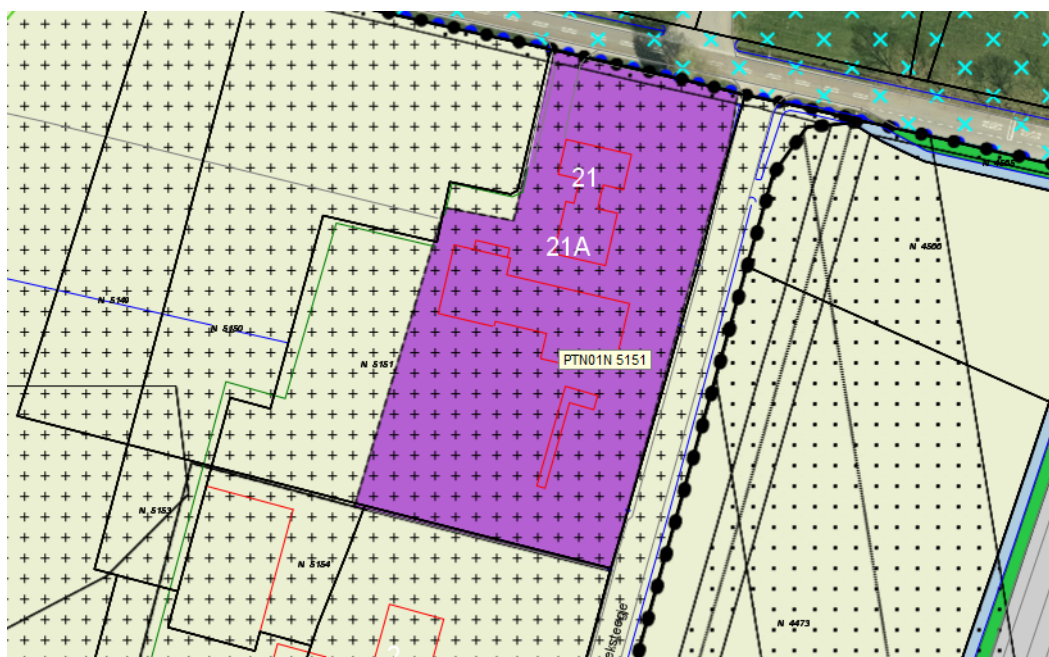
Inleiding

De heer Timmer heeft een verzoek ingediend voor het herinrichten en uitbreiden van het bouwbedrijf aan de Stenenkamerseweg 21. Het verzoek is om het bouwvlak wat te verplaatsen en vergroten, en de bouw van een bedrijfsgebouw / kantoor ten behoeve van het bouwbedrijf mogelijk te maken. Hiervoor dient het Broeksteegje te worden verlegd. Het Broeksteegje is een zandweg (met wat puinverharding erdoor) in niet al te goede staat.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel Stenenkamerseweg 21 ligt in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied en heeft een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “bouwnijverheid”. Het bouwvlak is hieronder weergegeven. De zwarte bolletjeslijn is de grens van het bestemmingsplan. Het oostelijke gedeelte valt namelijk in het bestemmingsplan Bijsteren 2015. Dit is het gedeelte waar naar toe het Broeksteegje wordt verplaatst.

De gronden rondom de bedrijfsbestemming hebben een agrarische bestemming. Ten oosten van het bedrijf loopt een hoogspanningsleiding. Ten oosten en noorden van het bedrijf loopt een gasleiding.



Voor het bouwbedrijf geldt op grond van het bestemmingsplan een maximale oppervlakte van 855m² aan bedrijfsgebouwen. De goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale oppervlakte van 25m² en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Op het perceel is één bedrijfswoning aanwezig. Bij de bedrijfswoning mag op grond van het bestemmingsplan een bijgebouw aanwezig zijn van 80m².

Binnen een bedrijfsbestemming gelden diverse afwijkmogelijkheden. Zo geldt er een

afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte van de bebouwing tot maximaal 1.000m². Dit is alleen mogelijk indien er sprake is van vermindering van bebouwing door sloop (elders). Per 1m² toevoeging aan de oppervlakte van de bebouwing dient 2m² (elders) gesloopt te worden. Deze regeling is afkomstig uit het regionale (functieverandering)beleid. De sloop mag plaatsvinden in de Regio Foodvalley (Gelderse Vallei). Ook geldt er een afwijkingsmogelijkheid voor bijvoorbeeld het toestaan van een grotere oppervlakte aan bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het veranderen en vergroten van het bouwvlak is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Structuurvisie Putten 2030

In de gemeentelijke structuurvisie grenst het perceel aan het Dorp Putten en ligt in de zone “Woonwerklocaties Henslare”. Het gaat hier om een bestaand bedrijf en niet om een nieuw bedrijf dus dit is in die zin een andere afweging, maar het geeft wel aan dat het in multifunctioneel gebied ligt, waar meer mogelijk is dat in het reguliere buitengebied. In de visie is bijvoorbeeld omschreven dat hier woon-werkeenheden, lichte bedrijvigheid en kantoren mogelijk zijn.

Provinciaal beleid

Het perceel ligt niet in een gebied met bijzondere waarden of aandachtspunten vanuit het provinciale beleid. Er liggen geen natuurgebieden in de buurt.

In het provinciale beleid staan geen specifieke aandachtspunten of kaders voor bedrijvigheid in het buitengebied. Over kantoren is in de provinciale verordening wel opgenomen dat er geen nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen mogelijk zijn. Daar is hier geen sprake van, het gaat om een kantoor gerelateerd aan het reeds aanwezige bouwbedrijf. Het plan past in het provinciale beleid.

Ruimtelijke afweging

De aanpassing van het bestemmingsplan heeft betrekking op een aantal zaken:

- Het veranderen en vergroten van de bedrijfsbestemming
Aan de westzijde wordt een gedeelte bij het bouwvlak gevoegd, dit is een gedeelte van het perceel dat de afgelopen jaren al voor het bedrijf in gebruik was genomen. Aan de noordzijde wordt het bouwvlak verkleind, rondom de woning zal niet gebouwd worden. Aan de oostzijde wordt de bedrijfsbestemming verruimd voor het bouwen van een nieuw kantoor en ruimte voor parkeren.
- Het verleggen van het Broeksteegje
Om meer ruimte te creëren voor het bedrijf, wordt het Broeksteegje verlegd. De weg wordt halfverhard uitgevoerd.
- Verruiming bouwhoogten
Voor het nieuw te bouwen kantoor worden ruimere bouwhoogten opgenomen in het plan.
- Regeling bouwwerken geen gebouwen zijnde
De huidige bouwwerken geen gebouwen zijnde worden ingepast en er wordt een regeling opgenomen voor nieuwe bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke wat meer ruimte biedt voor het bedrijf.

- Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen mogelijk na sloopcompensatie
Op het moment dat er sloopmeters zijn aangekocht, is het mogelijk om de oppervlakte bedrijfsgebouwen te vergroten tot 1.000m².

Het perceel ligt in het buitengebied. In het buitengebied geldt in principe een behoudend beleid voor niet-agrarische bedrijven; deze bedrijven horen meer thuis op bijvoorbeeld een bedrijven-terrein dan in het buitengebied. Het gaat hier echter om een ander soort locatie dan het reguliere buitengebied; door de bouw van de wijk Bijsteren en de aanleg van de Henslare heeft dit gebied een ander karakter gekregen dan het agrarische buitengebied. De gemeente vindt het daarom ruimtelijk acceptabel om voor dit bedrijf wat ruimere mogelijkheden te bieden. Daarbij vindt de gemeente het wel belangrijk dat het bedrijf niet verder groeit dan 1.000m². Dit is algemeen de bovengrens voor bedrijvigheid in het buitengebied.

Landschappelijk kent het gebied geen bijzondere waarden. Er blijft voldoende open en groene afstand tussen het bouwbedrijf en de Henslare, het spoor en percelen van derden. Het agrarisch bedrijf aan het Broeksteegje 2 is ook eigendom van de familie Timmer. Er worden geen belangrijke zichtlijnen van woningen doorsneden door de uitbreidingsplannen.

Aan de noordzijde gaat een gedeelte van het bouwvlak eraf. Dit is positief voor de bewoners ertegen over en voor het aanzicht vanaf de Stenenkamerseweg.

Uitgangspunt is om het aanzicht vanaf de Henslare te verbeteren, door een net kantoor pand met een goede uitstraling en groen inkleding hiervan. Hiervoor zal de heer Timmer nog een groenplan laten opstellen.

Ecologie

De locatie kent geen bijzondere natuurwaarden. De uitbreiding aan de westzijde is de afgelopen jaren in de praktijk reeds in gebruik geweest voor het bedrijf. Aan de oostzijde wordt het bedrijf uitgebreid op het huidige Broeksteegje. Hier zijn geen natuurwaarden aanwezig, dit heeft een verkeersfunctie. De omlegging van het Broeksteegje naar het oosten toe zal uitgevoerd worden door de gemeente. Er zal gewerkt worden met inachtneming van de Flora en Fauna wet (afhankelijk van het seizoen dient bijvoorbeeld controle plaats te vinden op broedende vogels). Naar verwachting zijn hier geen beschermde soorten aanwezig, het weiland zit ingeklemd tussen de Henslare, het Broeksteegje en er zijn de nodige woningen en bedrijven in de buurt. Voor de omlegging van het Broeksteegje dienen een paar bomen weggehaald te worden. Het gaat om relatief kleine, jonge bomen waar geen kapvergunningplicht voor geldt. Er is wel een melding hiervoor gedaan en de bomen zullen in de directe omgeving teruggeplaatst worden.

Milieu

Het bedrijf komt door de uitbreiding niet dicht bij woningen te liggen (behalve een klein stukje dicht bij de woningen in Bijsteren maar deze afstand blijft ruim voldoende, meer dan 150 meter). Het bedrijf dient voor de uitbreiding en herinrichting wel een nieuwe melding te doen.

Verkeer

Het Broeksteegje heeft geen doorgaande functie, het weggetje dient alleen ter ontsluiting van het bouwbedrijf en het agrarisch bedrijf Broeksteegje 2. Er worden dus geen belangen van

derden geschaad door de omlegging. Ook verkeerskundig is de omlegging (van een aantal meters) geen probleem.

Hoogspanning

In het oosten van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding (150 kV). In de strook hieromheen mag geen bebouwing geplaatst worden. Dit zal ook niet gebeuren, de bouw van het kantoor vindt plaats buiten de zone van de hoogspanningsleiding.

Door werkzaamheden in de buurt van de hoogspanningsleiding kan ook risico ontstaan. Bij de bouw- en graafwerkzaamheden dient hier rekening mee gehouden te worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden voor het omleggen van het Broeksteegje zal een actuele KLIC melding en een uitvoeringsmelding aan de beheerder worden gedaan.

Gasleiding

In het noorden en oosten van het plangebied loopt een gasleiding. In de strook hieromheen mag geen bebouwing geplaatst worden. Dit zal ook niet gebeuren, de bouw van het kantoor vindt plaats buiten de zone van de gasleiding.

Door werkzaamheden in de buurt van de gasleiding kan ook risico ontstaan. Bij de bouw- en graafwerkzaamheden dient hier rekening mee gehouden te worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden voor het omleggen van het Broeksteegje zal een actuele KLIC melding en een uitvoeringsmelding aan de beheerder worden gedaan.

Water

Langs het Broeksteegje loopt een sloot. Deze zal verlegd worden naar de andere kant, er is een sloot nodig voor de afwateringsfunctie. Voor het plan is de digitale watertoets gedaan. Het resultaat is dat er een normale procedure doorlopen dient te worden. Het waterhuishoudkundig belang in dit gebied is dat er leggerwatergangen lopen met beschermingszones. In de legger 2016 is de westelijke sloot een C watergang en de oostelijke sloot een B watergang. In de legger 2017 zijn beide sloten C watergangen. Het plan voor de omlegging van de sloot is reeds in een eerder stadium – tegelijk met andere werkzaamheden rondom de Henslare – toegestuurd aan het Waterschap. Voor de volledigheid zal het ontwerp bestemmingsplan aan het Waterschap toegestuurd worden.

Daarnaast gelden vanuit water de volgende 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. Hiervoor is het van belang dat de juiste (bouw)materialen worden toegepast. Op de website van het Waterschap is een beslissboom te vinden voor het afkoppelen van verhard oppervlak.

Archeologie

Het perceel ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied geldt een onderzoeks- en vergunningplicht voor grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter over een oppervlakte van meer dan 5.000m². Daar is hier geen sprake van. Naar verwachting worden met het plan dus geen archeologische waarden aangetast. Algemeen geldt op grond van de Erfgoedwet wel, dat eventuele vondsten bij graafwerkzaamheden gemeld moeten worden bij de gemeente.

Juridische regeling

Omdat het plangebied grotendeels binnen het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied ligt, is qua systematiek van deze partiële herziening aangesloten bij de systematiek van dit bestemmingsplan.

Voor deze partiële herziening gelden in principe de regels van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, waarbij een aantal wijzigingen in de regels zijn doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen in de regels worden hieronder samengevat.

- ❖ De agrarische bestemming wordt verruimd zodat hier ook nieuwe wegen aangelegd kunnen worden en niet alleen de bestaande wegen zijn toegestaan. Dit in verband met het omleggen van het Broeksteegje;
- ❖ Binnen de bedrijfsbestemming is een aanduiding 'tuin' opgenomen, om de tuin van de bedrijfswoning in te passen. Binnen de aanduiding 'tuin' is geen opslag of parkeren toegestaan;
- ❖ Voor de bedrijfswoning wordt opgenomen dat een bijgebouw van 100m² is toegestaan. Het gaat om een voormalige agrarische schuur welke vast zit aan de woning en de afgelopen tijd als kantoor voor het bouwbedrijf is gebruikt. Deze zal in de toekomst, na de bouw van het nieuwe kantoor als bijgebouw bij de woning gebruikt worden;
- ❖ Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is bepaald dat de bestaande (vergunde) oppervlakten & hoogten zijn toegestaan. Er is tevens opgenomen dat stellages ten behoeve van opslag bij recht mogen worden gebouwd (binnen het bouwvlak) met een hoogte van

maximaal 3 meter. Er geldt een algemene afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van meer en/of hogere bouwwerken;

- ❖ Bij de afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is verduidelijkt dat de sloopmeters ook vanuit de regio mogen komen.

Daarnaast is de verbeelding voor dit perceel aangepast, in verband met het veranderen en vergroten van de bedrijfsbestemming en het opnemen van een bouwvlak (waarbuiten niet gebouwd mag worden). Op de verbeelding is tevens een vlak aangegeven waar het nieuwe kantoor gebouwd mag worden, met een hogere goot- en nokhoogte.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf januari 2017 zes weken ter inzage. Er kunnen eventueel zienswijzen tegen het plan worden ingediend. De gemeenteraad neemt vervolgens een besluit over de vaststelling van het plan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde plan zes weken ter inzage gelegd. Er kan dan eventueel beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Er spelen geen provinciale belangen. Er is daarom geen vooroverleg met de provincie nodig. Het ontwerpplan wordt voor de volledigheid toegestuurd aan de Waterschap Vallei & Veluwe.

Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in principe om een particulier initiatief waarbij de kosten voor de aanvrager zijn. In dit geval is het Broeksteegje eigendom van de gemeente (openbare weg). De kosten voor de omlegging zijn dan ook voor de gemeente. De aanvrager betaalt hier wel aan mee aan, omdat hij hierdoor meer ruimte krijgt voor zijn bedrijf. Dit wordt privaatrechtelijk geregeld, in het kader van de ruiling van de grond.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Stenenkamerseweg 21 en Broeksteegje met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGStenenkawg21-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 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;

1.8 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;

1.9 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;

1.10 bebouwing:

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

1.11 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;

1.12 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in logiesverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.13 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;

1.14 bestaand:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw 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;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 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;

1.25 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;

1.26 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;

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 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;

1.30 kampeerauto:

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

1.31 kampeermiddel:

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

1.32 kleinschalig kamperen:

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

1.33 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;

1.34 mobiel kampeermiddel:

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

1.35 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;

1.36 overig bouwwerk:

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

1.37 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;

1.38 pand:

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

1.39 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.

1.40 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.41 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;

1.42 prostitutie:

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

1.43 recreatief verblijf:

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

1.44 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;

1.45 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;

1.46 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;

1.47 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;

1.48 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;

1.49 toercaravan:

een al dan niet uitklapbare caravan, geen stacaravan zijnde;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 woning:

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

1.53 wooneenheid:

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de diepte van een onderbouw:

vanaf het peil tot afgewerkte keldervloeren;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de 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;
 - b. het behoud en herstel van beplantingselementen, zoals houtwallen, kleine bosperceeltjes, hakhoutbosjes, erfbeplanting, oude laanbeplanting en solitaire bomen;
 - c. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
 - d. de bestaande wandel-, fiets- en ruiterspaden, erftoegangswegen en wegen met het bestaande aantal rijstroken;
 - e. de aanleg van wandelpaden, fietspaden, erftoegangswegen en wegen met maximaal één rijstrook;
 - f. water, waterberging en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - h. tuinen en erven;
 - i. 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:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 m;

3.3 Nadere eisen

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

- het ruimtelijk beeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de volgende aanduiding:

(sb-bo)	bouwnijverheid
---------	----------------

met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één bedrijf is toegestaan;

- b. het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen en erven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin' een tuin ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is geen opslag of parkeren ten behoeve van het bedrijf toegestaan;
- i. parkeer- en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt de volgende regel:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 864 m²
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b en c, bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

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

4.2.4 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 100 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte en bouwhoogte;
- b. In afwijking van het genoemde onder a mogen binnen het bouwvlak open stellages zonder dak worden gebouwd ten behoeve van opslag voor het bedrijf, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

4.3 Nadere eisen

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

- het ruimtelijke 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 dan 20 m bedraagt;
- c. de locatie van bedrijfswoningen indien dit uit milieuhygiënische overwegingen noodzakelijk is.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 *Vergroten van de oppervlakte van de bebouwing*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor het vergroten van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen tot maximaal 1.000 m², met dien verstande dat:

- a. het vergroten van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen uitsluitend mogelijk is indien sprake is van vermindering van bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m² toevoeging aan de oppervlakte van de bebouwing, 2 m² gesloopt dient te worden. 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;
- b. verzekerd dient te worden dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- c. de nieuwe bebouwing alleen is toegestaan binnen het bouwvlak.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 *Aan huis verbonden beroep of bedrijf*

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

- a. maximaal 60 m² van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning 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, 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 bedrijfswoning 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.

4.5.2 *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.

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 *Toestaan van een ander bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van ander bedrijf dan blijkt de ter plaatse geldende aanduiding is toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een bedrijf dat is opgenomen in Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven of een bedrijf dat voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar is met een bedrijf genoemd in de bijlage;
- b. het nieuwe bedrijf mag gelet op de aard, omvang en ligging geen onevenredige afbreuk doen aan het (leef)milieu en het landschap;
- c. aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. aangetoond dient te worden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de naburige gronden.

4.6.3 *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 4.5.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte kan worden vergroot tot maximaal 100 m²;
- b. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.4 *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 4.5.1 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse aardgasleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas';
- b. de bescherming, het beheer en het onderhoud van de aardgasleiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van de andere ter plaatse geldende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de leidingen worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van bebouwing die op grond van het bepaalde in de overige bestemmingen is toegestaan, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies in heeft gewonnen bij leidingbeheerder.

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

Het bepaalde in artikel 13 is van toepassing.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. voor zover de breedte van het bestemmingsvlak 35 m bedraagt een 50 kV bovengrondse hoogspanningsleiding met het hart van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
 - b. voor zover de breedte van het bestemmingsvlak 45 m bedraagt een 150 kV bovengrondse hoogspanningsleiding met het hart van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
 - c. het beheer en onderhoud van de leiding;
 - d. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van de andere ter plaatse geldende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken in de vorm van hoogspanningsmasten worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van bebouwing die op grond van de andere ter plaatse geldende bestemming(en) is toegestaan, met uitzondering van (bedrijfs)woningen, mits dit vanuit veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar is en vooraf advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

Het bepaalde in artikel 13 is van toepassing.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

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

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

7.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 5000 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.5.2 Uitzondering vergunningplicht

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

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen 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.

7.5.3 Toetsingscriteria

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-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 9 Algemene bouwregels

9.1 Vervangende bouwregel

- 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.

9.2 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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 11 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.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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 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;
- c. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in het plangebied;
- d. 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;
- e. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
- f. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
- g. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor in acht te worden genomen;
- h. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen.

12.2 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.

12.3 Omschakeling niet-agrarisch bedrijf of landelijk bedrijf naar burgerwoning

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

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

12.4 Aanleg fietspaden

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van de aanleg van (recreatieve) fietsverbindingen, mits geen aantasting optreedt van de gebiedsspecifieke kwaliteiten, waaronder begrepen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het desbetreffende gebied.

12.5 Antennemasten

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

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

12.6 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)bestemming '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)bestemming 'Waarde - Archeologie 4' indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

12.7 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.

12.8 Aanduiding 'wonen'

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het toestaan van burgerbewoning in een voormalige bedrijfswoning door middel van het voorzien van de voormalige bedrijfswoning van de aanduiding 'wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de voormalige bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Bedrijf';
- b. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de voormalige bedrijfswoning;
- c. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen;
- d. de bouw van een bedrijfswoning ten behoeve van het desbestreffende bedrijf niet is toegestaan;

Artikel 13 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

13.1.1 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
Dubbelbestemmingen									
Leiding - Gas	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Leiding - Hoogspanningsverbinding	-	-	-	X	X	X	-	-	X

- x omgevingsvergunningplichtig
- niet omgevingsvergunningplichtig

Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,40 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn tevens de genoemde werkzaamheden onder maaiveld omgevingsvergunningplichtig.
- 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 Bedrijf. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn tevens de genoemde werkzaamheden kleiner dan 100 m² omgevingsvergunningplichtig.
- Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

13.1.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 13.1.1 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 van de bestemming Bedrijf, met uitzondering van werken of werkzaamheden die plaatsvinden binnen de dubbelbestemmingen welke zijn opgenomen in de artikel Leiding - Gas.

13.1.3 Toetsingscriteria

- Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.1.1 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.

- b. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', als bedoeld in lid 13.1.1 , wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Stenenkamerseweg 21 en Broeksteegje van de gemeente Putten.

Behorende bij het besluit van

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

Bijlage 5: Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

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

	overige zone – arkemheen, veluwerandmeren en veluwe				
	overige zone - landgoed				
	De gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen: ‘overige zone – ehs natuur’, ‘overige zone – ehs verbinding en verweving’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’				
	overige zone – intensief rood zwermgebied				
	overige zone – extensief rood zwermgebied				
LANDELIJKE BEDRIJVEN					
- Agrarische hulpbedrijven					
- Agrarisch loonbedrijf	-	-	+	+	-
- Landbouw-mechanisatiebedrijf	-	-	+	+	-
- Toeleverende bedrijven					
- Fouragehandel	-	-	+	+	-
- Hoefsmederij	-	-	+	+	-
- Spermaabank	-	-	+	+	-
- 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

	overige zone – arkemheen, veluwerandmeren en veluwe				
	overige zone - landgoed				
	De gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen: ‘overige zone – ehs natuur’, ‘overige zone – ehs verbinding en verweving’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’				
	overige zone – intensief rood zwermgebied				
	overige zone – extensief rood zwermgebied				
NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN					
Agrotoerisme/recreatie					
- Verbljfsrecreatie					
- Vakantiewoning/ bungalow	-	+	-	+	+
- Appartementen	-	+	-	+	+
- Kampeerboerderij	-	+	+	+	+
- Bed & breakfast/logies met ontbijt	+	+	+	+	+
- Dagrecreatie					
- Bezoekerscentrum	+	+	-	+	+
- Kinderboerderij	-	+	+	+	+
- Manege	-	-	-	+	+
- Museum/atelier	+	+	-	+	+
- Speelboerderij	-	+	-	+	+
- Terras/theetuin	-	+	+	+	+
- Verhuur van fietsen	+	+	+	+	+
- IJsmakerij en ijsverkoop	+	+	+	+	+

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

	overige zone – arkemheen, veluwerandmeren en veluwe				
	overige zone - landgoed				
	De gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen: ‘overige zone – ehs natuur’, ‘overige zone – ehs verbinding en verweving’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’				
	overige zone – intensief rood zwermgebied				
	overige zone – extensief rood zwermgebied				
Ambachtelijke bedrijvigheid					
- Landbouwproductverwerkende bedrijven					
- Vleesverwerking/slachterij	-	-	+	+	-
- Imkerij	-	+	+	+	-
- Zuivelverwerking	-	+	+	+	-
- Bouwbedrijven					
- Aannemersbedrijf	-	-	+	+	-
- (Elektrotechnisch) installatiebedrijf	-	-	+	+	-
- Dakdekkers-/rietdekkersbedrijf	-	-	+	+	-
- Houtzagerij	-	-	+	+	-
- Schildersbedrijf	-	-	+	+	-
- Vervaardiging goederen					
- Boekbinderij	-	-	+	+	-
- Glasbewerking	-	-	+	+	-
- Meubelmakerij	-	-	+	+	-
- Meubelstoffeerderij/restauratie	-	-	+	+	-
- Pottenbakkerij	-	-	+	+	-
- Reparatiebedrijf gebruiksgoederen	-	-	+	+	-
- Vervaardiging van glas, aardewerk, cement en gips	-	-	+	+	-
- Vervaardiging van kleding en –	-	-	+	+	-

- <i>Vervaardiging toebereiden medische en optische apparaten</i>	-	-	+	+	-
- <i>Vervaardigen en repareren speelgoed</i>	-	-	+	+	-
- <i>Zeeafdrukkerij</i>	-	-	+	+	-

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

	overige zone – arkemheen, veluwerandmeren en veluwe				
	overige zone - landgoed				
	De gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen: ‘overige zone – ehs natuur’, ‘overige zone – ehs verbinding en verweving’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’				
	overige zone – intensief rood zwermgebied				
	overige zone – extensief rood zwermgebied				
Dienstverlening					
- Zorgvoorziening (eventueel met woongelegenheden)					
- Consultatiebureau	-	-	-	-	-
- Kinderdagverblijf/peuterspeelzaal	-	-	-	-	+
- Kuuroord	-	-	-	+	-
- (Para)medische of therapeutische praktijk	-	-	+	+	-
- Zorgboerderij	+	+	+	+	+
- Overige dienstverlening					
- Adviesbureau	-	-	-	+	-
- Cursuscentrum	-	-	-	+	-
- Dierenasiel	-	-	+	+	-
- Dierenartspraktijk	-	-	+	+	-
- Post- en koeriersdienst	-	-	-	+	-
- Kunsthandel	-	-	-	+	-
- Vergaderaccommodatie	-	-	-	+	-

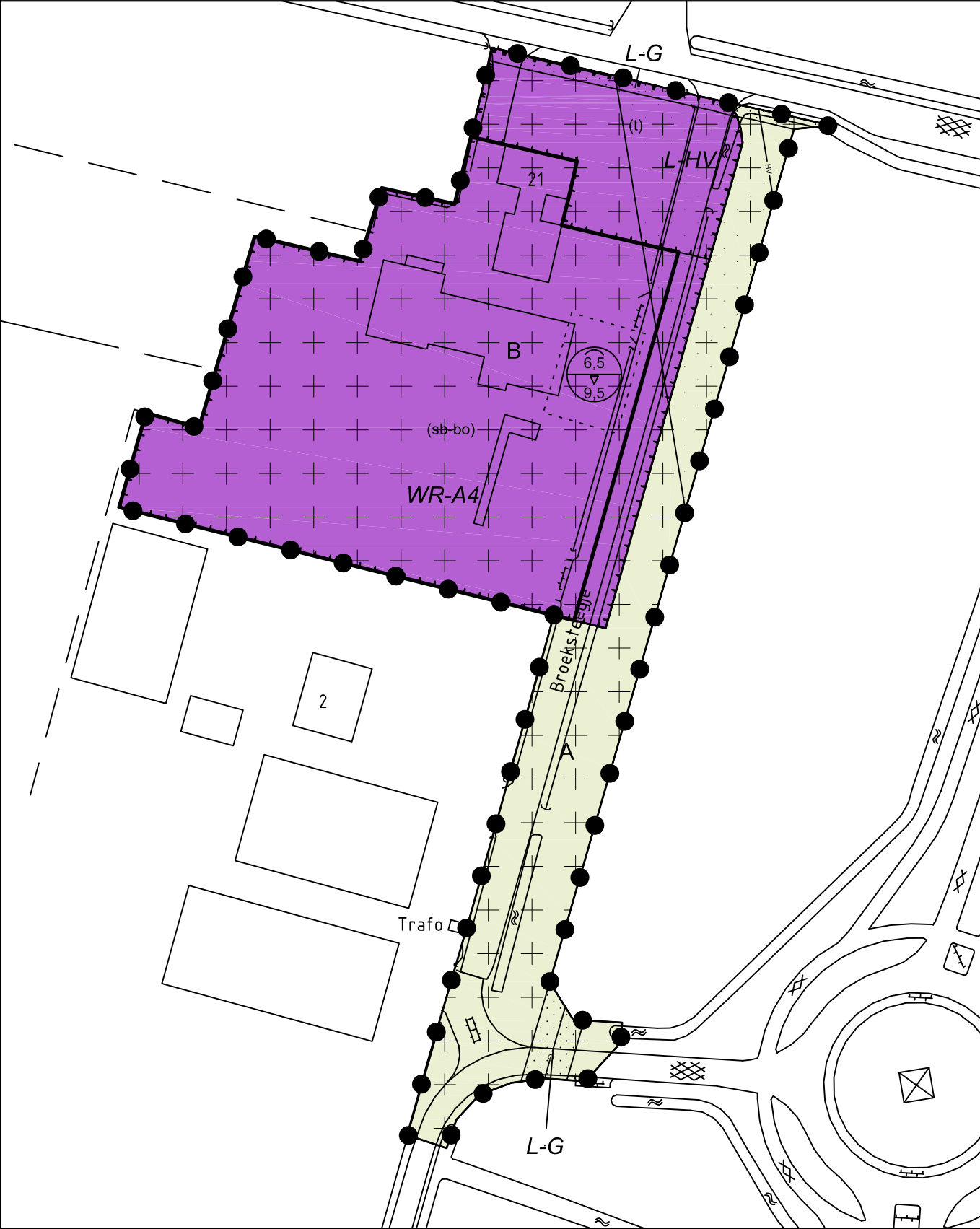
Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

	<i>overige zone – arkemheen, veluwerandmeren en veluwe</i>				
	<i>overige zone - landgoed</i>				
	<i>De gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen: ‘overige zone – ehs natuur’, ‘overige zone – ehs verbinding en verweving’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’</i>				
	<i>overige zone – intensief rood zwermgebied</i>				
	<i>overige zone – extensief rood zwermgebied</i>				
<i>Opslag en overige bedrijvigheid</i>					
- <i>Opslag</i>					
- <i>Opslag agrarische producten</i>	+	+	+	+	-
- <i>Caravans/boten</i>	+	+	+	+	-
- <i>Overige goederen</i>	+	+	+	+	-
- <i>Overige bedrijven</i>					
- <i>Assemblage (fietsen, speelgoed, kleding)</i>	-	-	+	+	-
- <i>Hondendressuur-terrein</i>	-	-	+	+	-
- <i>Kleine drukkerij</i>	-	-	+	+	-
- <i>Pallethandel</i>	-	-	+	+	-
- <i>Tuincentrum</i>	-	-	-	-	-

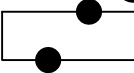
+ = toegestaan

- = niet toegestaan

Verbeelding



Plangebied



Stenenkamerseweg 21 en Broeksteegje

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- B Bedrijf

Dubbelbestemmingen

- L-G Leiding - Gas
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- WR-A4 Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

- (sb-bo) specifieke vorm van bedrijf - bouwnijverheid
- (t) tuin

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- 6,5 9,5 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

Gemeente Putten

Stenenkamerseweg 21 en Broeksteegje

Bestemmingsplan



project	20150887_11		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	01-02-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	23-12-2016
idn	NL.IMRO.0273.BPBGStenenkawg21-ON01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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