

Gemeente Putten

Bestemmingsplan
Veenwaterweg 9 (vastgesteld)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Veenwaterweg 9

Putten

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0273.BPBGVeenwaterweg9-VA01

projectnummer:
20150887.020

opdrachtgever:

planstatus

datum:
23-06-2017

24-08-2017
07-12-2017

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Beschrijving van de situatie	5
1.3 Planologische juridisch kader	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling	10
3.1 Huidige situatie	10
3.2 Beschrijving ontwikkeling	10
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	12
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Archeologie	12
4.3 Cultuurhistorie	13
4.4 Bodem	13
4.5 Verkeer en parkeren	13
4.6 Water	14
4.7 Geluid	15
4.8 Luchtkwaliteit	15
4.9 Ecologie	16
4.10 Externe veiligheid	17
4.11 Kabels en leidingen	18
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Bestemmingsregels	19
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2 Economische uitvoerbaarheid	21
Bijlage toelichting	23
Bijlage 1 Watertoets	24
Regels	25
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	26
Artikel 1 Begrippen	27
Artikel 2 Wijze van meten	32
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	33
Artikel 3 Agrarisch	33

Artikel 4	Wonen	35
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	42
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 7	Algemene bouwregels	46
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	47
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	48
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 12	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 13	Overgangsrecht	53
Artikel 14	Slotregel	54

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 initiatiefnemer om het bestemmingsvlak 'Wonen' van het perceel Veenwaterweg 9 te wijzigen. Het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' sluit niet aan bij de gewenste situatie. De initiatiefnemers hebben de vervallen boerderij met bijgebouwen gesloopt en willen hiervoor in de plaats een woning bouwen. Een groot deel van het bestemmingsvlak is in de feitelijke situatie een sloot. Ook bevindt zich binnen het bestemmingsvlak een beschermde houtsingel en een grote solitaire Beukenboom. Hierdoor kan de gewenste ontwikkeling niet binnen de grenzen van het bestemmingsvlak worden ingepast. Om het bestemmingsplan aan te passen heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend om de situering van het bestemmingsvlak te wijzigen.

1.2 Beschrijving van de situatie

Het perceel Veenwaterweg 9 ligt in het buitengebied van de gemeente Putten, in het buurtschap Veenhuizerveld, tussen de kernen Putten en Voorthuizen. Het perceel is omgeven door agrarische gronden. Op het perceel is een boerderij met enkele bijgebouwen aanwezig. De boerderij en bijgebouwen verkeren in vervallen staat. In februari 2017 is bij de gemeente Putten een melding gedaan voor het slopen van de boerderij en de bijgebouwen. Inmiddels zijn de gebouwen op het perceel gesloopt. In figuur 1 is deze huidige situatie weergegeven.

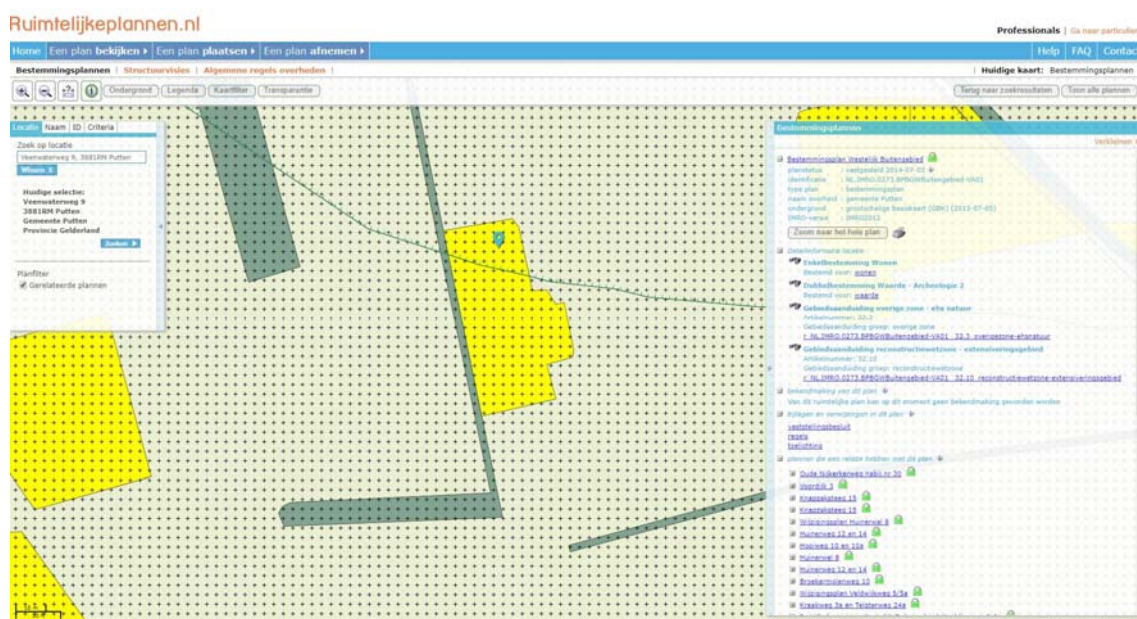


Figuur 1: Huidige situatie Veenwaterweg 9 (Luchtfoto gemeente Putten 2015)

1.3 Planologische juridisch kader

Het perceel Veenwaterweg 9 ligt in het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming 'Wonen' van toepassing. Op het perceel is een boerderij en enkele bijgebouwen aanwezig. De gebouwen zijn inmiddels gesloopt.

Op het perceel is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone - ehs natuur' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Figuur 2 geeft een uitsnede weer van het geldende bestemmingsplan.



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

Vanwege de situering van het bestemmingsvlak kan een groot gedeelte van het bestemmingsvlak niet worden bebouwd. Er loopt een sloot over het perceel met een beschermde houtsingel. Daarnaast staat op het perceel een grote solitaire beukenboom die de initiatiefnemer graag wil behouden.

Het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied biedt geen mogelijkheid om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid om de vorm van het bestemmingsvlak te wijzigen.

Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

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

Dit bestemmingsplan maakt geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling mogelijk. De vorm van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd zodat er een betere situering van de woning ontstaat. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

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

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

1. Het versterken van een duurzame economische structuur;
 2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
- Wat dit laatste betreft komt de nadruk meer te liggen op gezondheidseffecten.

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

Ten aanzien van het wonen is de koers gewijzigd van kwantiteit naar kwaliteit. Regio's dienen zelf te letten op de aansluiting bij de vraag en de provincie vraagt aandacht voor het terugdringen van de algehele plancapaciteit.

Voor dit bestemmingsplan biedt de provinciale omgevingsvisie geen relevante aspecten. Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling van de nieuwe situatie (verschuiving van het bestemmingsvlak). De daarbij behorende ontwikkeling is dermate klein van aard dat ook hiervoor geen aspecten relevant zijn.

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. Voor dit bestemmingsplan zijn geen van de genoemde aspecten van belang.

Dit bestemming voorziet in een juridisch-planologische regeling van nieuwe situatie (verschuiving van het bestemmingsvlak). De daarbij behorende ontwikkeling is dermate klein van aard dat ook hiervoor geen relevante aspecten worden benoemd in de provinciale verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Putten

De gemeenteraad heeft de woonvisie "Thuis in Putten" op 30 april 2015 vastgesteld. De woonvisie is een lokale uitwerking van de 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014'. De gemeentelijke woonvisie is voor de periode 2015-2020 met een doorkijk naar 2025. In de woonvisie staan vier thema's centraal, namelijk: bestaande voorraad, woningbouwprogrammering, wonen-welzijnszorg en duurzaamheid. Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwe woonlocaties. Het plan richt zich op de verschuiving van het bestemmingsvlak.

2.3.2 Structuurvisie Putten 2030

De gemeenteraad van Putten heeft de Structuurvisie Putten 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen. De visie richt zich onder andere op het agrarisch gebied waar ruimtelijk de agrarische bedrijven zo min mogelijk worden belemmerd. Deze ontwikkeling richt zich op het verschuiven van het bestemmingsvlak waar binnen de woning wordt gesitueerd. Feitelijk wordt de bestaande woning verplaatst. Er wordt met dit plan geen woning toegevoegd wat een belemmering oplevert voor de aanwezige agrarische bedrijven.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling

3.1 Huidige situatie

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, is door de initiatiefnemer het verzoek ingediend om de situering van het bestemmingsvlak 'Wonen' te wijzigen. Het bestemmingsvlak Veenwaterweg 9 is in de huidige situatie niet logisch bestemd. Een deel van het bestemmingsvlak loopt door een sloot met beschermde houtsingel. Daarnaast staat op het perceel een grote solitaire beukenboom die binnen de begrenzing van het bestemmingsvlak ligt. De initiatiefnemers willen deze grote beukenboom graag behouden.

De aanwezige vervallen boerderij met bijgebouwen zijn inmiddels gesloopt.

3.2 Beschrijving ontwikkeling

De initiatiefnemers zijn van plan om op het perceel een 'natuurhuis' te bouwen. De woning moet passen in de aan te leggen natuur en wordt levensloopbestendig en energieneutraal gebouwd. De gewenste woning kan niet goed worden ingepast in het huidige bestemmingsvlak zonder dat de beschermde houtsingel en grote beukenboom worden aangetast. De voorgestelde situatie is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Voorgestelde nieuwe situatie Veenwaterweg 9 (Bron Bos Bouwadvies, maart 2017)

De voorgestelde verplaatsing van het bestemmingsvlak voor de woning betreft een 'kleinschalige' wijziging. Hoewel de ligging van het bestemmingsvlak in vorm en ligging iets naar het noordoosten verschuift, blijft de ruimtelijke beleving ter plaatse vrijwel gelijk. Het bestemmingsvlak blijft nabij de bestaande houtsingel liggen en houdt de relatie tot de omliggende agrarische gronden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Het plan maakt de uitbreiding van een camping mogelijk. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de benodigde onderzoeken met de daarbijbehorende conclusies.

4.1 Milieuzonering

In de omgeving van Veenwaterweg 9 zijn voornamelijk woningen aanwezig. Daarnaast zijn op grotere afstand enkele agrarische bedrijven, recreatie bedrijven en maatschappelijk voorzieningen aanwezig. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de omgeving rond het perceel Veenwaterweg 9 tot 'rustig buitengebied' gerekend.

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt een woonbestemming een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (milieubelastende) functies. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe woonbestemming mogelijk gemaakt. Er vindt een verschuiving plaats van het bestemmingsvlak.

4.2 Archeologie

Voor het betreffende perceel geldt op basis van de Archeologisch Waardenkaart van Putten een archeologische dubbelbestemming. Op het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2'. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek een oppervlakte tot 100 m² en voor ingrepen dieper dan 40 cm bij grondwerkzaamheden. Het betreft een verschuiving van het bestaande bestemmingsvlak richting het noordoosten. Op het perceel wordt een nieuwe woning gebouwd. Ter plaatse van de nieuwe woning vindt enige bodemroering plaats, die groter is dan 100 m² en een verstoringsdiepte heeft die groter is dan 40 cm. Ter plaatse van de beoogde nieuwbouw mag echter worden aangenomen dat de bodem als gevolg van de eerdere aanleg van het bebouwde woonperceel (en daarmee samenhangende aanleg van verhardingen, bebouwing, riolering en nutsvoorzieningen) al is geroerd. De kans dat ter plaatse een gaaf en ongeschonden bodemarchief wordt aangetroffen is daarom nihil. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is er de zorgplicht voor cultuurhistorie formeel vastgelegd. Alle cultuurhistorische waarden dienen in ruimtelijke plannen meegewogen te worden. Deze maatregel is een gevolg van het project Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Cultuurhistorische waarden kunnen bijdragen aan het landschap van de toekomst. Ze kunnen een bron van inspiratie zijn bij de inrichting van de ruimte en tegelijk iets van het verleden zichtbaar houden. Zo verhoogt cultuurhistorie de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plangebied ligt in een gebied dat geen cultuurhistorische waarden kent. De aanwezige vervallen bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden en is inmiddels gesloopt.

4.4 Bodem

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

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

Met dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak in noordoostelijke richting verplaatst. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor het gebruik.

4.5 Verkeer en parkeren

De bestaande functie maakt het mogelijk om in het plangebied één woning te realiseren. In de nieuwe situatie zal dit niet veranderen. Er vindt geen toename plaats van de verkeersintensiteit.

De ontsluiting van de woning vindt op dit moment plaats via een zandweg die aansluit op Veenhuizerveldweg. Met de verplaatsing van het bestemmingsvlak wordt ook de ontsluitingsweg naar het perceel verplaatst. De nieuwe ontsluitingsweg zal in westelijke richting gaan lopen en sluit aan op de Veenwaterweg. De aanleg van deze weg kan via een afzonderlijke omgevingsvergunning worden geregeld.

Het parkeren zal in de nieuwe situatie ook op eigen erf plaats vinden.

4.6 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). Binnen het plangebied liggen één of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt. In dit geval gaat het om een leggerwatergang met beschermingszones. 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 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. Hierbij wordt geadviseerd om de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

4.7 Geluid

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

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

Spoorwegen en inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of inrichtingen die een geluidzone hebben.

Wegverkeer

Met dit bestemmingsplan wordt een wijziging in het bestemmingsvlak voorgesteld. Daarbij is de bestaande boerderij gesloopt en zal binnen het nieuwe bestemmingsvlak worden teruggebouwd. Formeel gezien wordt er op deze locatie een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt, echter is in het vigerende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied aan het perceel een woonbestemming toegekend. In de nieuwe situatie schuift het bestemmingsvlak in noordoostelijke richting op, waardoor de nieuwe woning op grotere afstand komt te liggen van de Veenwaterweg. Hierdoor zal de geluid situatie op de woning verbeteren. Onderzoek naar het aspect geluid is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

4.9 Ecologie

Toetsingskader

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

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

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

Natura-2000 gebieden

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Soortenbescherming

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

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het verschuiven van het bestemmingsvlak en het realiseren van een nieuwe woning. Voor het slopen van de boerderij met bijgebouwen is in februari 2017 een sloopmelding gedaan. De gebouwen zijn inmiddels gesloopt.

Conclusie

Gebiedsbescherming

De plannen hebben geen negatieve effecten op beschermde waarden binnen Natura

2000- en NNN-gebieden tot gevolg. Ook worden geen bijzondere natuurwaarden buiten de NNN aangetast. Een vervolgtraject in het kader van de Natuurbeschermingswet en NNN-beleid is dan ook niet noodzakelijk.

Door de verplaatsing van het bestemmingsvlak zorgt ervoor dat het vlak buiten de beschermde houtsingel met sloot komt te liggen. Daarnaast wordt de grote solitaire beukenboom door een bomenexpert bijgewerkt om de boom voor de toekomst te behouden. De omvang van het bestemmingsvlak blijft in de nieuwe situatie gelijk.

Soortenbescherming

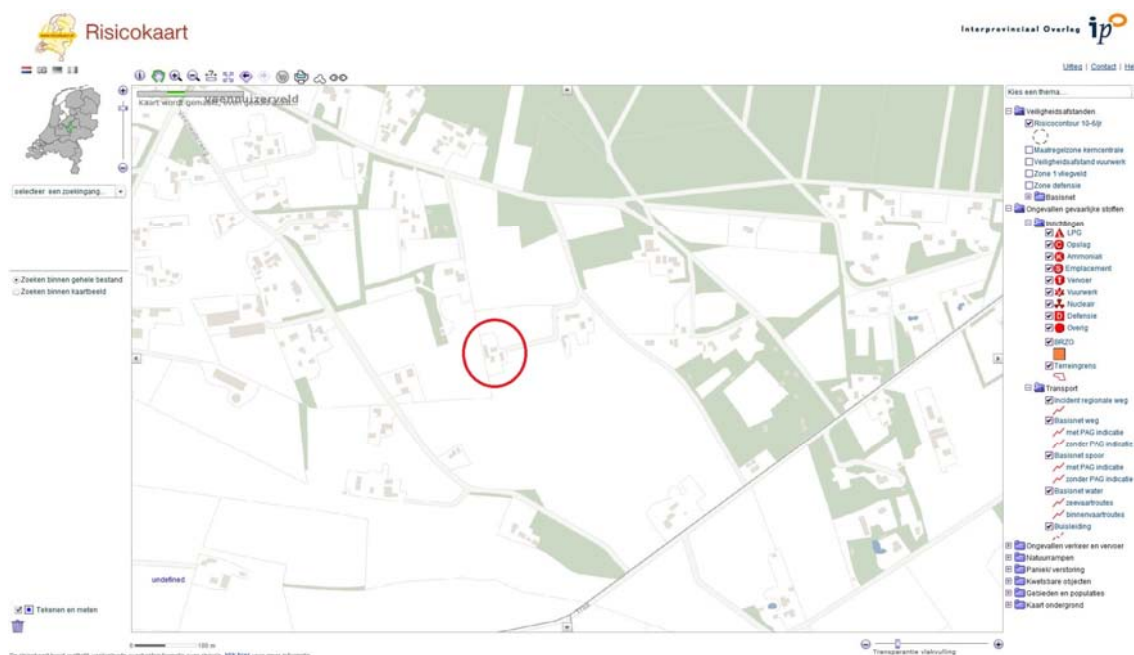
Er worden geen waterlopen gedempt, bomen gekapt of ingrijpende veranderingen aan het erf aangebracht. De aanwezige boerderij en bijgebouwen zijn gesloopt. Gezien de ligging en huidige inrichting van het gebied, is op voorhand niet uit te sluiten dat (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.10 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.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Een uitsnede van de risicokaart is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

De situatie op het perceel Veenwaterweg 9 verandert in de nieuwe situatie in beperkte mate. Met de voorgenoemde ontwikkelingen worden geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen beoogd. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.11 Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

5.2 Bestemmingsregels

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

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

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 realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

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.

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.

Waarde - Archeologie 2

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 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vorbereidingsfase

Gezien de omvang en aard van de functieverandering, het wijzigen van het bestemmingsvlak 'Wonen', heeft de gemeente er voor gekozen om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. Wel is overleg gevoerd in het kader van de watertoets met het waterschap Vallei en Veluwe.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan 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.

Het bestemmingsplan heeft van 24 augustus 2017 tot 5 oktober 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.
Het bestemmingsplan is op 7 december 2017 ongewijzigd vastgesteld.

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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Bijlage toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 13-7-2017
dossiercode 20170713-10-15644

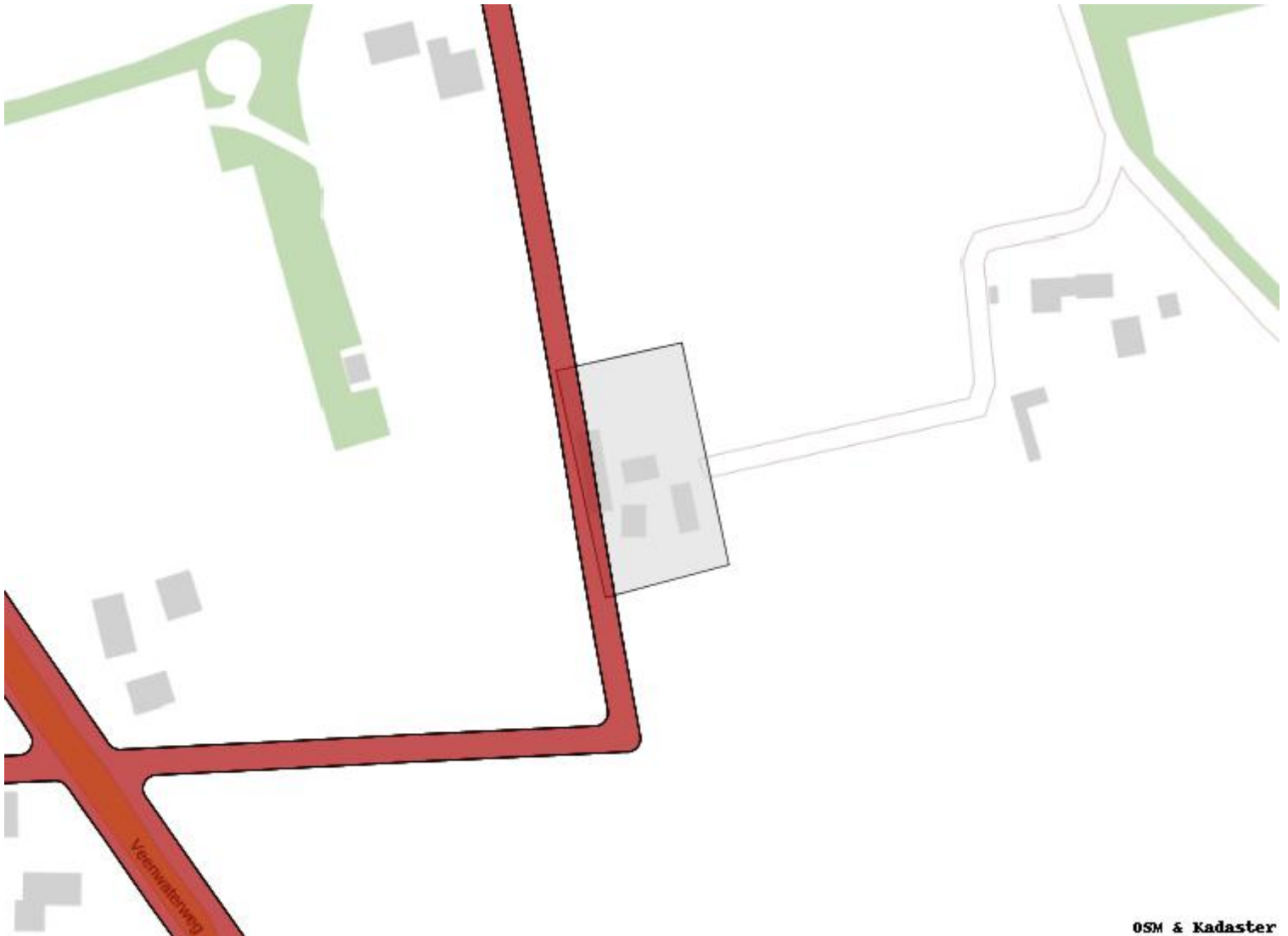
Afsprakennotitie voor ruimtelijke plannen met mogelijk een groot waterbelang (normale procedure)

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.



OSM & Kadaster

In het specifieke geval van het plan "Bestemmingsplan Veerwaterweg 9" 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.

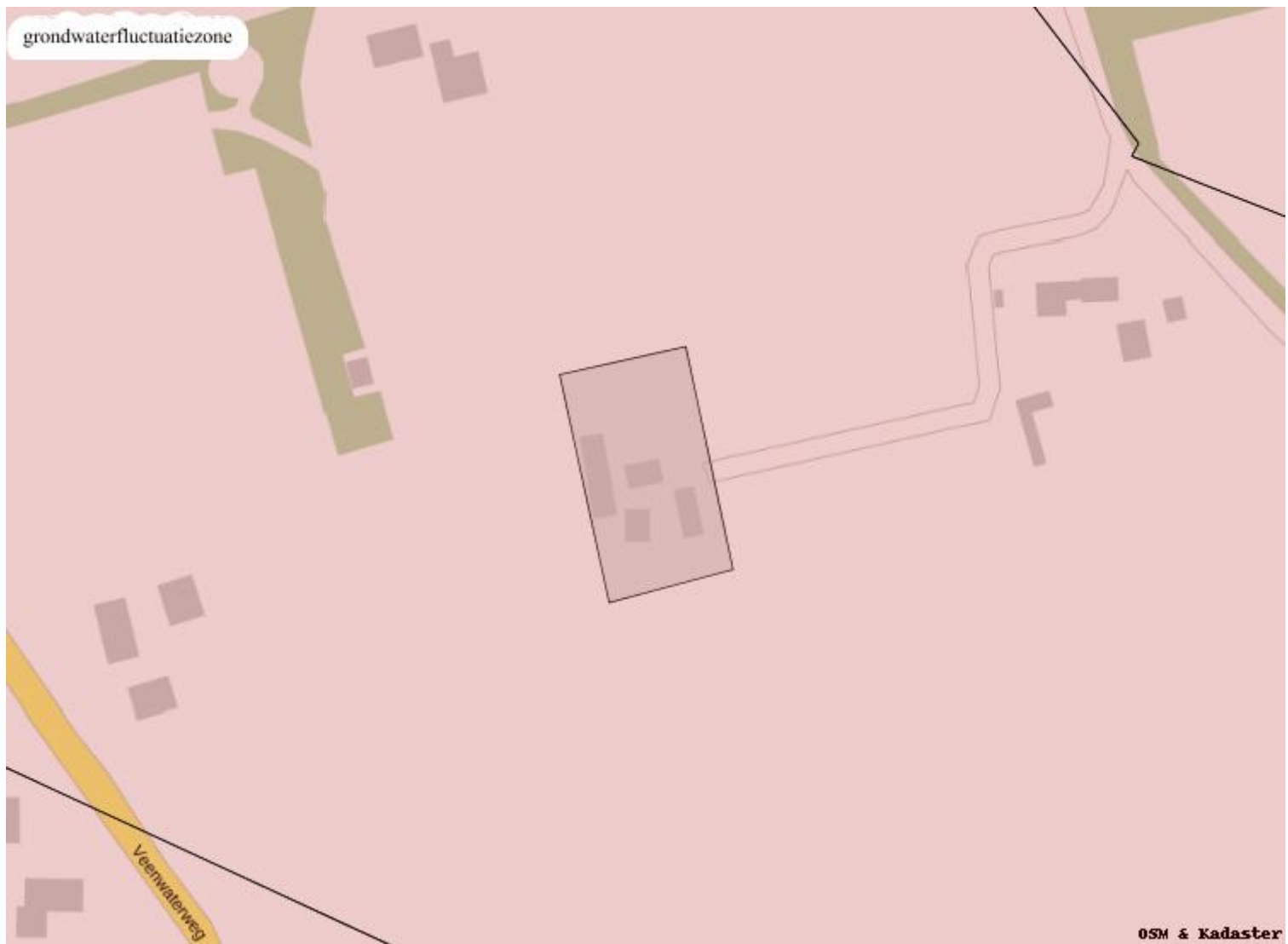
Schoon houden - scheiden - schoon maken

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-](#).

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Meer informatie over de grondwaterfluctuatietoneel kunt u vinden op de website van de Provincie Gelderland.



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 aanvaardt 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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Veenwaterweg 9 met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGVeenwaterweg9-VA01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar voor een belangrijk deel handwerkgoederen worden geïnstalleerd of hersteld voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker 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 archeologisch deskundige:

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

1.11 archeologisch onderzoek:

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

1.12 bed&breakfast:

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

1.13 bebouwing:

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

1.14 bestaand:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw 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 buitenrijbaan:

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

1.25 detailhandel:

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

1.26 erftoegangsweg:

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

1.27 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;

1.28 gebouw:

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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 overkapping:

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

1.36 pand:

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

1.37 peil:

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

1.38 prostitutie:

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

1.39 recreatief verblijf:

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

1.40 seksinrichting:

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

1.41 weg:

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

1.42 woning:

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

1.43 wooneenheid:

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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. erftoegangswegen en
 - l. 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 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 ruiterpaden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterpaden 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 12.1 is van toepassing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. per bestemmingsvlak één woning;
- b. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven; met de daarbij behorende:
- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. 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 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 verschijningsvorm van de gebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- 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 Grotere oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 100 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 0,5 ha;

- b. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 125 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1 ha;
- c. een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 150 m² is toegestaan, indien sprake is van bij de woning behorende en op het woonperceel aansluitende agrarische gronden, die de aanvrager in eigendom heeft of die de aanvrager op basis van een langdurig huurcontract huurt, met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1,5 ha;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

4.4.3 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 welke na rato op basis van onderstaande tabel berekend worden, 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.

4.4.4 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 4.4.3 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, 1,5 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 gebied waarop het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2017 van toepassing is;
- 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.

4.4.5 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.

4.4.6 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.

4.4.7 *Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. uitbreiding boven de 80 m² alleen mogelijk is indien voor 1 m² uitbreiding op een ander bouwperceel 2 m² gesloopt wordt en herbouw hiervan planologisch niet mogelijk is tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

4.4.8 *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 *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.

4.5.2 *Bed&Breakfast*

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

- a. bed&breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van de woning;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. het gebruik dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
- d. maximaal één bed&breakfast-eenheid per woonperceel bestaande uit één of meerdere vertrekken ten behoeve van 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 4.5.1 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.

4.6.3 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 4.5.1 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 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

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

- a. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- b. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- 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 100 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 5.5.1, is niet van toepassing voor:

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

5.5.3 *Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels**7.1 Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen**

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels**8.1 Strijdig gebruik**

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

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**9.1 overige zone - ehs natuur***9.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ehs natuur' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

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

Het bepaalde in artikel 12.1 is van toepassing.

9.2 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in artikel 'Agrarisch'

Artikel 10 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. de bouw van bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 250 m³ en een maximum bouwhoogte van 8 m;
- d. de regels voor niet voor wonen bestemde gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer alsmede voor natuur- en landschapseducatie waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m² mag bedragen;
- e. het toestaan van een grotere oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. van de planregels voor het in geringe mate overschrijden van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**11.1 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, circulaires, publicaties, instanties en dergelijke. De wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de planregels 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, circulaires, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen.

Artikel 12 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

12.1.1 Vergunningplicht

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

	a	b	c	d	e	f	g	h	i
Bestemmingen									
Agrarisch	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Gebiedsaanduidingen									
overige zone - ehs natuur	X	X	X	X	-	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 " zijn tevens de genoemde werkzaamheden onder maaiveld omgevingsvergunningplichtig.
- Het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.
- Het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt.
- Het aanleggen van landschapselementen.
- Het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen.
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m², met uitzondering van erftoegangswegen naar bouwvlakken binnen de bestemming 'Agrarisch'.
- Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

12.1.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 12.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- 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'

12.1.3 Toetsingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1.1 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.

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

12.2.1 Vergunningplicht

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

12.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 12.2.1 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.

12.2.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.2.1 kan slechts worden verleend, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 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

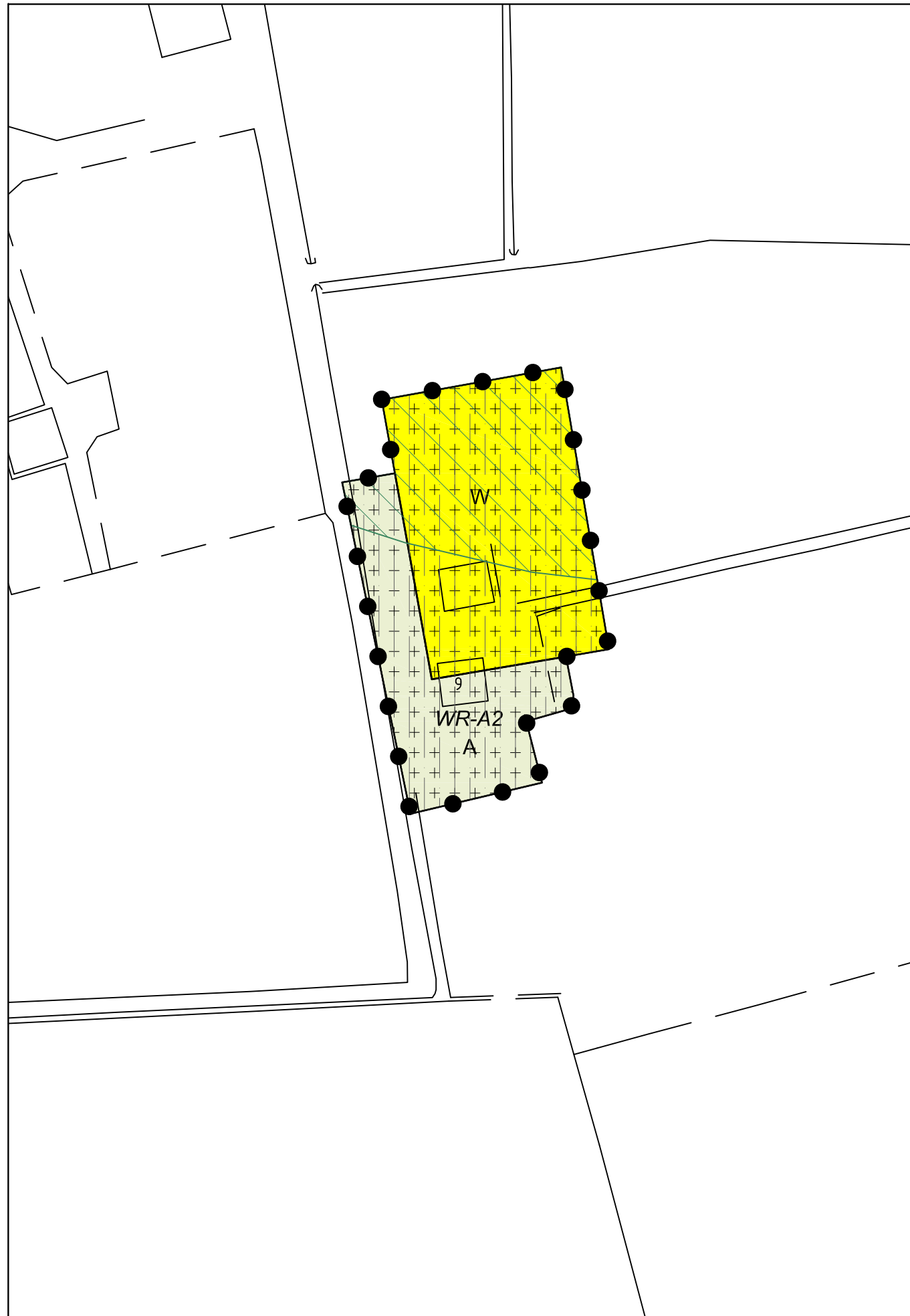
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met 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

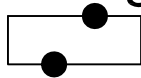
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Veenwaterweg 9 van de gemeente Putten.

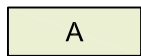
Behorende bij het besluit van 7 december 2017.

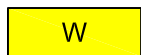


Plangebied

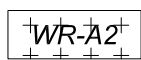
 Veenwaterweg 9

Enkelbestemmingen

 Agrarisch

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

 overige zone - ehs natuur

 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Gemeente Putten

Veenwaterweg 9

Bestemmingsplan



project	20150887_020		
formaat	A3	vastgesteld	07-12-2017
schaal	1:1000	ontwerp	24-08-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	14-07-2017
idn	NL.IMRO.0273.BPBGVeenwaterweg9-VA01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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