

bestemmingsplan Veegplan
Westelijk Buitengebied

ontwerp



gemeente
putten



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Veegplan Westelijk Buitengebied

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Agrarisch
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap
Artikel 5	Bedrijf
Artikel 6	Bedrijf - Landelijke bedrijven
Artikel 7	Bedrijf - Nutsvoorziening
Artikel 8	Detailhandel
Artikel 9	Horeca
Artikel 10	Kantoor
Artikel 11	Maatschappelijk
Artikel 12	Natuur
Artikel 13	Recreatie - Dagrecreatie
Artikel 14	Recreatie - Verblijfsrecreatie
Artikel 15	Sport
Artikel 16	Verkeer
Artikel 17	Verkeer - Railverkeer
Artikel 18	Water
Artikel 19	Wonen
Artikel 20	Wonen - Landhuis
Artikel 21	Leiding - Gas
Artikel 22	Leiding - Hoogspanningsverbinding
Artikel 23	Leiding - Riool
Artikel 24	Waarde - Archeologie 1
Artikel 25	Waarde - Archeologie 2
Artikel 26	Waarde - Archeologie 3
Artikel 27	Waarde - Archeologie 4
Artikel 28	Waterstaat - Waterkering
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 29	Anti-dubbeltelregel
Artikel 30	Algemene bouwregels
Artikel 31	Algemene gebruiksregels
Artikel 32	Algemene aanduidingsregels
Artikel 33	Algemene afwijkingsregels
Artikel 34	Algemene wijzigingsregels
Artikel 35	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Artikel 36	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 37	Overgangsrecht
Artikel 38	Slotregel

Regels

Leeswijzer (zie lid 36.2 Van toepassing verklaring)

Gewone tekst De geldende regels volgens de eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

~~Doorgehaalde tekst~~ Tekst die door middel van het voorliggende plan komt te vervallen.

Geel gemarkeerde tekst Tekst die door middel van het voorliggende plan wordt toegevoegd.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Opmerking: in verband met de leesbaarheid zijn de begripsbepalingen doorlopend genummerd, waardoor de nummering af kan wijken van het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Veegplan Westelijk Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGWVeegplan-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 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.

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

1.6 aan huis verbonden beroep:

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

1.7 achtergevel:

gevel aan de achterkant van een gebouw;

1.8 afschermende beplanting

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

1.9 agrarisch bedrijf:

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

1.10 agrarisch bedrijfscomplex:

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

1.11 agrarische nevenactiviteit:

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

1.12 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;

1.13 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;

1.14 niet-agrarische nevenactiviteit:

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

1.15 bebouwing:

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

1.16 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;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijgebouw:

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

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 buitenopslag:

het buiten bebouwing met dak opslaan, stallen en/of plaatsen van goederen, handelsvoorraden, materialen, machines en werktuigen en/of onderdelen hiervan ten behoeve van de bedrijfsvoering van het op het perceel gevestigde bedrijf, alsmede het stallen van voertuigen die niet voor de dagelijkse bedrijfsvoering worden gebruikt.

1.30 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;

1.31 co-vergistingsinstallatie:

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

1.32 deel:

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

1.33 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;

1.34 detailhandel in bouwmaterialen

detailhandel in doe-het-zelf-artikelen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

1.35 duurzame energie:

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

1.36 duurzame energieopwekking:

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

1.37 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;

1.38 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;

1.39 functieveranderingsbeleid:

de beleidsregels met betrekking tot functieverandering zoals opgenomen in het "functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, lokale uitwerking gemeente Putten" vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 2017, dan wel, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, de wijziging hiervan;

1.40 gebouw:

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

1.41 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;

1.42 hooiberg:

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

1.43 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;

1.44 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;

1.45 kampeerauto:

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

1.46 kampeerboerderij:

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

1.47 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;

1.48 kas:

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

1.49 kleinschalig kamperen:

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

1.50 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;

1.51 manege:

een bedrijf waarbij het merendeel van de activiteiten bestaat uit instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden;

1.52 mestvergistingsinstallatie:

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

1.53 mobiel kampeermiddel:

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

1.54 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;

1.55 ondersteunende horeca:

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

1.56 overig bouwwerk:

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

1.57 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;

1.58 paardenbedrijf:

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

1.59 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;

1.60 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.

1.61 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.62 plattelandswoning:

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

1.63 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;

1.64 prostitutie:

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

1.65 reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch actief bedrijf dat gelet op de aard en omvang als volwaardig kan worden beschouwd;

1.66 recreatief verblijf:

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

1.67 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;

1.68 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;

1.69 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;

1.70 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;

1.71 stalhouderij:

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

1.72 stalruimte:

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

1.73 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;

1.74 toercaravan:

een al dan niet uitklapbare caravan, geen stacaravan zijnde;

1.75 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatief verblijf, waarbij sprake is van overnachting(en) anders dan overnachting(en) bij familie of kennissen;

1.76 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;

1.77 warenhuis:

groot winkelbedrijf, verkoophuis waar waren van allerlei branches in het klein verkocht worden;

1.78 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;

1.79 woning:

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

1.80 wooneenheid:

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw;

1.81 zakelijke dienstverlening:

het beroepsmatig aanbieden van commerciële en/of maatschappelijke diensten op administratief, juridisch of naar de aard daarmee gelijk te stellen gebied dan wel op het gebied van welzijn en gezondheidszorg.

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, met dien verstande dat:
 1. voor intensieve veehouderij buiten de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' geldt dat:
 - intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - de gezamenlijke oppervlakte van stalruimte in gebruik ten behoeve van intensieve veehouderij per bedrijf maximaal mag bedragen de in Bijlage 1 aangegeven oppervlakte;
 2. binnen een bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijfscomplex is toegestaan;
 3. per agrarisch bedrijf duurzame energieopwekking, door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen en een mestvergistingsinstallatie, en levering van energie uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan, met dien verstande dat ten aanzien van een mestvergistingsinstallatie de volgende regels gelden:
 - 100% van de mest afkomstig is van het eigen bedrijf;
 - de oppervlakte van de mestvergistingsinstallatie niet meer bedraagt dan 350 m²;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - buurtvergister' een vergistingsinstallatie is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - de oppervlakte van de vergistingsinstallatie mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 - de capaciteit van de vergistingsinstallatie mag niet meer bedragen dan 20.500 ton per jaar;
 - minimaal 25% van de input voor de vergistingsinstallatie is afkomstig van het eigen bedrijf;
- b. niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de in Bijlage 2 aangegeven aanduidingen, waarbij:
 1. sprake dient te zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
 2. de oppervlakte aan bebouwing die gebruikt wordt ten behoeve van de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan in Bijlage 2 is aangegeven;
 3. buitenopslag voor niet-agrarische nevenactiviteiten niet is toegestaan, uitgezonderd Roosendaalseweg 135;
- c. het aantal bedrijfswoningen, kleine plattelandswoningen en plattelandswoningen zoals aangegeven in Bijlage 3;
- d. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- e. een bollenwasserij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bollenwasserij';
- f. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- g. een volkstuin ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- h. een windturbine ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- i. tunnelkassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tunnelkassen';
- j. het behoud en herstel van beplantingselementen, zoals houtwallen, kleine bosperceeltjes, hakhoutbosjes, erfbeplanting, oude laanbeplanting en solitaire bomen;
- k. het behoud van onverharde wegen en paden;
- l. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
- m. de bestaande wandel-, fiets- en ruiterspaden, erftoegangswegen en wegen met het bestaande aantal rijstroken;
- n. de aanleg van nieuwe wandel-, fiets- en ruiterspaden voor zover gelegen binnen een afstand van 30 m uit de as van een bestaande weg;
- o. per agrarisch bouwvlak maximaal 2 erftoegangswegen naar de openbare weg vanaf het agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat bij aanleg van nieuwe of verlegging van bestaande erftoegangswegen uitsluitend de kortst mogelijke verbinding is toegestaan;

- p. water, waterberging en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- q. het behoud, de bescherming of het herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met de daarbij behorende:

- r. gebouwen;
- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- t. tuinen en erven;
- u. parkeer- en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bebouwing

De gezamenlijke oppervlakte van bebouwing bedraagt maximaal:

- a. 2.750 m² binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot agrarisch bedrijf', dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- b. 10.000 m² binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf', dan wel de bestaande grotere oppervlakte, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing op het adres Hooiweg 19 niet meer mag bedragen dan 1,29 ha;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing op het adres Oeverstraat 8-10-12 niet meer dan 1,5 ha mag bedragen;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing op het adres Waterweg 105 niet meer dan 1,5 ha mag bedragen.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bestaande schuilgelegenheden buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de schuilgelegenheid niet meer mag bedragen dan de bestaande maatvoering;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de gebouwen uitsluitend zijn toegestaan op de bestaande locatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing';
 - 2. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogten;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m, met uitzondering van toegangen voor werktuigen waarvoor een hogere goothoogte is vereist;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m, met dien verstande dat hiervan zijn uitgezonderd inpandige silo's en voorzieningen ter beperking van de emissie van schadelijke stoffen voor het milieu.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting Waterweg 105

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen op het adres Waterweg 105 dient de landschappelijke inpassing rondom de perceelsgrenzen van deze bedrijfsgebouwen te zijn aangetoond.

3.2.4 Bedrijfswoningen en plattelandswoningen

Voor bedrijfswoningen en plattelandswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen en plattelandswoningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bedrijfswoningen of plattelandswoning die zijn aangeduid als 'twee-aaneen' mogen niet vrijstaand worden gebouwd;
- c. de inhoud vrijstaande bedrijfswoningen of plattelandswoningen bedraagt maximaal 660 m³;
- d. de inhoud van een aaneengebouwde bedrijfswoning of plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 100 m³

- tot een maximum van 660 m³ per woning, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van de twee aaneen gebouwde woningen op het adres Zuiderzeestraatweg 9 niet meer mag bedragen dan 880 m³;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning en plattelandswoning bedraagt maximaal 8 m;
 - f. een bedrijfswoning of plattelandswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een diepte van maximaal 3 m;
 - g. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de bedrijfswoning of plattelandswoning tot de weg niet kleiner worden.

3.2.5 Kleine plattelandswoningen

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

- a. de inhoud van een kleine plattelandswoning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- b. de bestaande hoofdvorm van een kleine plattelandswoning dient te worden gehandhaafd;
- c. kleine plattelandswoningen mogen niet zijn of worden voorzien van een onderbouw;
- d. bij vervangende nieuwbouw dient de kleine plattelandswoning te worden gebouwd op de bestaande locatie.

3.2.6 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen, plattelandswoningen en kleine plattelandswoningen

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

- a. bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m², met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' de maximale oppervlakte geldt welke is opgenomen;
 - 2. de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' telt mee bij het bepalen van de in totaal toegestane oppervlakte aan bebouwing van het agrarische bedrijf, zoals bedoeld in artikel 3.2.1;
 - 3. indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' 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;
- e. bijgebouwen bij kleine plattelandswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.7 Windturbines

Voor windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van windturbines bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte.

3.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. silo's, mestopslagvoorzieningen, bouwwerken ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie en bouwwerken in de vorm van zonnepanelen en daarmee verband houdende constructies worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. sleufsilo's en kuilplaten worden binnen het bouwvlak en tot maximaal 25 m buiten het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. deze bouwwerken niet gebouwd mogen worden voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
 - 2. de afstand tot de woning van derden niet minder dan 50 m mag bedragen;
- c. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en hekwerken ten behoeve van buitenrijbakken toegestaan;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:
 - 1. binnen het bouwvlak maximaal 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van mestsilos maximaal 5 m (exclusief afdekking) dan wel 8 m (inclusief afdekking) mag bedragen;

2. buiten het bouwvlak maximaal 1,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van buitenrijbakken maximaal 2 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tunnelkassen' tunnelkassen toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte en de bouwhoogte van de tunnelkassen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte en de bouwhoogte van de tunnelkassen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3 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 verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de onderlinge afstand binnen het bouwperceel meer dan 20 m bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling van gebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ten behoeve van het handhaven van de bestaande hoofdvorm van de betrokken gebouwen;
- c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Hogere goothoogte gebouwen

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

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

3.4.2 Hogere bouwhoogte gebouwen

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

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

3.4.3 — Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

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

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot; mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;

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

3.4.4 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

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

- a. de afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkenheer, veluwerandmeren en veluwe';
- b. vergroting van de woning is uitsluitend mogelijk indien sprake is van de aanleg van natuur- en/of landschapselementen naar rato volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn:

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

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

3.4.5 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

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

- a. voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning tot 880 m³ is het bepaalde in sublid 3.4.4 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, ≥ 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

3.4.6 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

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

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 3.2.6 sub b mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

3.4.7 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

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

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

3.4.8 Overschrijden van het bouwvlak met maximaal 25 m

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

- a. het bepaalde in lid 3.1 onder a sub 1 en lid 3.2.1 blijft van toepassing;
- b. er is aangetoond dat de bebouwing niet binnen het bouwvlak opgericht kan worden;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van naburige gronden;
- d. de overschrijding van het bouwvlak voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet is toegestaan;
- e. de bebouwing geclusterd wordt gerealiseerd;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

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

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

- a. uitsluitend ten behoeve van het realiseren van silo's, mestopslagvoorzieningen en kuilplaten mag deze omgevingsvergunning worden verleend;
- b. maximaal één bouwwerk voor mestopslag per agrarisch bedrijf mag buiten het bouwvlak worden gebouwd met een inhoud van maximaal 2.000 m³ en een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte van silo's anders dan voor mestopslag en platen voor opslag van hooi en kuilvoer bedraagt buiten het bouwvlak maximaal 2 m;

- d. aangetoond dient te worden dat de bouw van de silo, mestopslagvoorziening of kuilplaat buiten het bouwvlak noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- e. de bebouwing geclusterd wordt gerealiseerd;
- f. de overschrijding van het bouwvlak voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet is toegestaan;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. het landschap;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de woonsituatie.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot agrarisch bedrijf' tot maximaal 50 m indien de bestaande breedte van het bouwvlak zodanig klein is dat de ingevolge lid 3.1 onder a sub 1 en lid 3.2.1 toegestane oppervlakte aan bebouwing niet realiseerbaar is, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

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

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

3.4.12 Hogere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5. de woonsituatie.

3.4.13 Vergroten onderbouw onder een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van vergroten van de onderbouw onder een bedrijfswoning buiten de buitenwerkse muren tot maximaal 10% van de bestaande oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

3.4.14 Bouwen micro-windturbine

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

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

3.4.15 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.6 onder b sub 3 voor gehele of gedeeltelijk vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend buitenopslag op een afstand vanaf 50 m van het bouwvlak.

3.5.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

- a. maximaal 60 m² van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, plattelandswoning of kleine plattelandswoning wordt hiervoor gebruikt, dan wel de bestaande vloeroppervlakte indien deze meer bedraagt;
- b. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf vindt niet plaats vanuit een bijgebouw bij de bedrijfswoning, plattelandswoning of kleine plattelandswoning, tenzij in de

bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf;

- c. het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- e. er mag geen horeca plaatsvinden;
- f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- g. het beroep of bedrijf wordt door (een van) de bewoner(s) van de woning uitgeoefend;
- h. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 - 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 - 3. opslag is toegestaan, mits inpandig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 - 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 - 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 - 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden.

3.5.3 Bed&Breakfast

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

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

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

3.6.2 Aanleg van wandel- fiets- en ruiterspaden

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

3.6.3 Niet-agrarische nevenactiviteiten

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

- a. de nevenactiviteit betreft een vorm van bedrijvigheid zoals vermeld in Bijlage 4 dan wel is voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar met een van deze activiteiten;
- b. ten behoeve van de nevenactiviteit mag een oppervlakte van maximaal 25% van de toegestane aanwezige bedrijfsbebouwing worden gebruikt tot het in Bijlage 4 aangegeven maximum aantal m²;
- c. de nevenactiviteit mag zowel in bestaande bebouwing als in nieuwbouw plaatsvinden waarbij in het geval van nieuwbouw het bepaalde in lid 3.2.1 onverminderd van toepassing blijft;
- d. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- e. buitenopslag is niet toegestaan;
- f. er mag geen aantasting plaatsvinden van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- g. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf.

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

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

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

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.2 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.6 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.3 voor het toestaan van de uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.7 Aanleg van meer erftoegangswegen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de aanleg van meer erftoegangswegen naar de openbare weg vanaf het bouwvlak dan wel de aanleg van een of meer erftoegangswegen naar de bestemmingsvlakken van de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 19 en 20, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

3.6.8 Kleinschalig kampeerterrein

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

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

3.6.9 Mestvergistingsinstallatie of co-vergistingsinstallatie

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

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

3.6.10 Verwerking van biomassa uit natuur- en landschapsbeheer en landbouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en Bijlage 2 voor het toestaan van een input van maximaal 25.000 ton per jaar grassen en andere gewassen ten behoeve van verwerking van biomassa uit natuur- en landschapsbeheer en landbouw tot agrarische producten en fermentatieproducten (grasraffinage) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - duurzame energie', mits er geen sprake is van een onevenredige hinder voor gebruikers van de omliggende gronden door de toename van het aantal verkeersbewegingen.

3.6.11 Opslag

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bollenwasserij', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een ruimtelijke kwaliteitswinst, zoals een afname van de omvang van het terrein dan wel een goede landschappelijke inpassing;
- b. aangetoond dient te worden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de naburige gronden.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. voor intensieve veehouderij buiten de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' geldt dat:
 - intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - de gezamenlijke bebouwde oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij maximaal mag bedragen de in Bijlage 1 aangegeven oppervlakte;
 2. binnen een bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijfscomplex is toegestaan;
 3. per agrarisch bedrijf een mestvergistingsinstallatie is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 100% van de mest afkomstig is van het eigen bedrijf;
 - de oppervlakte van de mestvergistingsinstallatie niet meer bedraagt dan 350 m²;
 - b. niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de in Bijlage 2 aangegeven aanduidingen, waarbij:
 1. sprake dient te zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan in kolom 3 van Bijlage 2 is aangegeven;
 - c. behoud en herstel van landschapswaarden;
 - d. het aantal bedrijfswoningen, kleine plattelandswoningen en plattelandswoningen zoals aangegeven in Bijlage 3;
 - e. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
 - f. duurzame energieopwekking, door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen, en levering van energie, uitsluitend binnen het bouwvlak;
 - g. parkeren ten behoeve van de overloop van de bestaande parkeeraccommodatie van het zwembad, gedurende maximaal 20 dagen per jaar ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - h. een windturbine ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
 - i. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
 - j. de bestaande wandel-, fiets- en ruiterspaden en wegen met het bestaande aantal rijstroken
 - k. de aanleg van nieuwe wandel-, fiets- en ruiterspaden voor zover gelegen binnen een afstand van 30 m uit de as van een bestaande weg, met dien verstande dat dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 - l. per agrarisch bouwvlak maximaal 2 erftoegangswegen naar de openbare weg vanaf het agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. bij aanleg van nieuwe of verlegging van bestaande erftoegangswegen uitsluitend de kortst mogelijke verbinding is toegestaan;
 2. uitsluitend de bestaande erftoegangswegen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 - m. water, waterberging en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - n. het behoud, de bescherming of het herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- met de daarbij behorende:
- o. gebouwen;
 - p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - q. tuinen en erven;
 - r. erftoegangswegen;
 - s. parkeer- en groenvoorzieningen.

Onder het doel 'behoud en herstel van landschapswaarden':

- is de instandhouding begrepen van de landschapswaarden van:
 1. de Volenbeek als natte ecologische verbindingzone;

2. de stroomgebieden Veldbeek, Groot Hell en Blarinckhorsterbeek die onderdeel uitmaken van het Veldbeeksysteem;
 3. de grotere open ruimtes ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - grootschalig waardevol open gebied' ter bescherming van het leefgebied van de weidevogels;
 4. het half open landschap ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol open en besloten gebied';
 5. onverharde wegen en paden;
 6. beplantingselementen, zoals houtwallen, kleine bosperceeltjes, oeverbeplanting, erfbeplanting en oude laanbeplanting;
- zijn de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Arkemheen als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn' en het Natura 2000-gebied 'Veluwerandmeren als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn' en het Natura 2000-gebied 'Veluwe als speciale beschermingszone onder Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn' mede begrepen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bebouwing

De gezamenlijke oppervlakte van bebouwing bedraagt maximaal:

- a. 2.750 m² binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot agrarisch bedrijf', dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- b. 10.000 m² binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf', dan wel de bestaande grotere oppervlakte, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing op het adres Arlersteeg 18-18a niet meer dan 5.000 m² mag bedragen.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bestaande schuilgelegenheden buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de schuilgelegenheid niet meer mag bedragen dan de bestaande maatvoering;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de gebouwen uitsluitend zijn toegestaan op de bestaande locatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing';
 2. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogten;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m, met uitzondering van toegangen voor werktuigen waarvoor een hogere goothoogte is vereist;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m, met uitzondering van inpandige silo's en voorzieningen ter beperking van de emissie van schadelijke stoffen voor het milieu;
- f. de bouw van kassen is niet toegestaan.

4.2.3 Bedrijfswoningen en plattelandswoningen

Voor bedrijfswoningen en plattelandswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen en plattelandswoningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bedrijfswoningen of plattelandswoning die zijn aangeduid als 'twee-aaneen' mogen niet vrijstaand worden gebouwd;
- c. de inhoud van vrijstaande bedrijfswoningen of plattelandswoningen bedraagt maximaal 660 m³;
- d. de inhoud van een aangebouwde bedrijfswoning of plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 100 m³ tot een maximum van 660 m³ per woning;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning en plattelandswoning bedraagt maximaal 8 m;
- f. een bedrijfswoning of plattelandswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien

van een onderbouw met een diepte van maximaal 3 m;

- g. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de bedrijfswoning of plattelandswoning tot de weg niet kleiner worden;
- h. bij vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning op het perceel aan Zeedijk 7-7a dient de bedrijfswoning te worden gebouwd op de bestaande locatie.

4.2.4 Kleine plattelandswoningen

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

- a. de inhoud van een kleine plattelandswoning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- b. de bestaande hoofdvorm van een kleine plattelandswoning dient te worden gehandhaafd;
- c. kleine plattelandswoningen mogen niet zijn of worden voorzien van een onderbouw;
- d. bij vervangende nieuwbouw dient de kleine plattelandswoning te worden gebouwd op de bestaande locatie.

4.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen, plattelandswoningen en kleine plattelandswoningen

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

- a. bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m², met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' de maximale oppervlakte geldt welke is opgenomen;
 - 2. de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' telt mee bij het bepalen van de in totaal toegestane oppervlakte aan bebouwing van het agrarische bedrijf, zoals bedoeld in artikel 4.2.1;
 - 3. indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' 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;
- e. bijgebouwen bij kleine woningen zijn niet toegestaan.

4.2.6 Windturbines

de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m² dan wel de maximale oppervlakte welke is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen'

Voor windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van windturbines bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte.

4.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. silo's, mestopslagvoorzieningen, bouwwerken ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie en bouwwerken in de vorm van zonnepanelen en daarmee verband houdende constructies worden gebouwd:
 - 1. binnen het bouwvlak;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
- b. sleufsilos en kuilplaten worden binnen het bouwvlak en tot maximaal 25 m buiten het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde' gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. deze bouwwerken niet gebouwd mogen worden voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
 - 2. de afstand tot de woning van derden niet minder dan 50 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:

1. binnen het bouwvlak maximaal 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van mestilo's maximaal 5 m (exclusief afdekking) dan wel 8 m (inclusief afdekking) mag bedragen;
2. buiten het bouwvlak op gronden die behoren bij het agrarische bedrijf zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van buitenrijbakken maximaal 2 m mag bedragen.

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 verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de onderlinge afstand binnen het bouwperceel meer dan 20 m bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling van gebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ten behoeve van het handhaven van de bestaande hoofdvorm van de betrokken gebouwen;
- c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Hogere goothoogte gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

4.4.2 Hogere bouwhoogte gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

4.4.3 — Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

4.4.4 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. de afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkenheer, veluwerandmeren en veluwe;
- b. vergroting van de woning is uitsluitend mogelijk indien sprake is van de aanleg van natuur- en/of landschapselementen naar rato volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn:

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

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

4.4.5 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 4.4.4 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, ≥ 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

4.4.6 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 4.2.5 sub b mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

4.4.7 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

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

4.4.8 Overschrijden van het bouwvlak met maximaal 25 m

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met maximaal 25 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bepaalde in lid 4.1 onder a sub 1 en lid 4.2.1 blijft van toepassing;
- b. er is aangetoond dat de bebouwing niet binnen het bouwvlak opgericht kan worden;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van naburige gronden;
- d. de overschrijding van het bouwvlak voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet is toegestaan;
- e. de bebouwing geclusterd wordt gerealiseerd;
- f. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. het landschap;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de woonsituatie.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met meer dan 25 m tot een maximum van 50 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend ten behoeve van het realiseren van silo's, mestopslagvoorzieningen en kuilplaten mag deze omgevingsvergunning worden verleend;
- b. maximaal één bouwwerk voor mestopslag per agrarisch bedrijf mag buiten het bouwvlak worden gebouwd met een inhoud van maximaal 2.000 m³ en een bouwhoogte van maximaal 6 m;

- c. de bouwhoogte van silo's anders dan voor mestopslag en platen voor opslag van hooi en kuilvoer bedraagt buiten het bouwvlak maximaal 2 m;
- d. aangetoond dient te worden dat de bouw van de silo, mestopslagvoorziening of kuilplaat buiten het bouwvlak noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- e. de bebouwing geclusterd wordt gerealiseerd;
- f. de overschrijding van het bouwvlak voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet is toegestaan;
- g. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkenmeeren, veluwerandmeren en veluwe';
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. het landschap;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de woonsituatie.

4.4.10 Overschrijden van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot agrarisch bedrijf'

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot agrarisch bedrijf' tot maximaal 50 m indien de bestaande breedte van het bouwvlak zodanig klein is dat de ingevolge lid 4.1 onder a sub 1 en lid 4.2.1 toegestane oppervlakte aan bebouwing niet realiseerbaar is, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groot agrarisch bedrijf' tot maximaal 80 m indien de bestaande breedte van het bouwvlak zodanig klein is dat de ingevolge lid 4.1 onder a sub 1 en lid 4.2.1 toegestane oppervlakte aan bebouwing niet realiseerbaar is, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

4.4.12 Hogere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het toestaan van hogere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

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

4.4.13 Vergroten onderbouw onder een bedrijfswoning

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

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

4.4.14 Bouwen micro-windturbine

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van een micro-windturbine, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

4.4.15 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 onder b sub 3 voor gehele of gedeeltelijk vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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 Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend buitenopslag op een afstand vanaf 50 m van het bouwvlak.

4.5.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

- a. maximaal 60 m² van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, plattelandswoning of kleine plattelandswoning wordt hiervoor gebruikt, dan wel de bestaande vloeroppervlakte indien deze meer bedraagt;
- b. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf vindt niet plaats vanuit een bijgebouw bij de bedrijfswoning, plattelandswoning of kleine plattelandswoning, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- e. er mag geen horeca plaatsvinden;
- f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- g. het beroep of bedrijf wordt door (een van) de bewoner(s) van de woning uitgeoefend;
- h. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 3. opslag is toegestaan, mits inpandig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden.

4.5.3 Bed&Breakfast

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

- a. bed&breakfast kan alleen worden aangeboden door de 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;
- k. de uitoefening van de bed&breakfast vindt niet plaats vanuit een bijgebouw, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van bed&breakfast.

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:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- b. een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is uitgevoerd voor zover het gronden betreft gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
- c. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- d. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

4.6.2 Aanleg van wandel- fiets- en ruiterpaden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterpaden op een afstand van meer dan 30 m uit de as van een bestaande weg, mits een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is uitgevoerd voor zover het gronden betreft gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe'.

4.6.3 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van niet-agrarische nevenactiviteiten, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit betreft een vorm van bedrijvigheid zoals vermeld in Bijlage 4 dan wel is voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar met een van deze activiteiten;
- b. ten behoeve van de nevenactiviteit mag een oppervlakte van maximaal 25% van de toegestane aanwezige bedrijfsbebouwing worden gebruikt tot het in Bijlage 4 aangegeven maximum aantal m²;
- c. de nevenactiviteit mag zowel in bestaande bebouwing als in nieuwbouw plaatsvinden waarbij in het geval van nieuwbouw het bepaalde in lid 4.2.1 onverminderd van toepassing blijft;
- d. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- e. buitenopslag is niet toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te zijn uitgevoerd;
- g. er mag geen aantasting plaatsvinden van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf.

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

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

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte kan worden vergroot tot maximaal 100 m²;
- b. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te zijn uitgevoerd.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is uitgevoerd voor zover het

gronden betreft gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe'.

4.6.6 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 voor het toestaan van de uitoefening bed&breakfast in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is uitgevoerd voor zover het gronden betreft gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe'.

4.6.7 Aanleg van meer erftoegangswegen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de aanleg van meer erftoegangswegen naar de openbare weg vanaf het bouwvlak dan wel de aanleg van een of meer erftoegangswegen naar de bestemmingsvlakken van de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 19 en 20, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend de kortst mogelijke verbinding tussen het bouwvlak dan wel het bestemmingsvlak en de openbare weg is toegestaan;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te zijn uitgevoerd.

4.6.8 Kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van verblijfsrecreatie in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

- k. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalige kampeerterrein zijn zowel in bestaande bebouwing als in nieuwbouw toegestaan, waarbij in het geval van nieuwbouw het bepaalde in lid 4.2.1 onverminderd van toepassing blijft;
- l. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- m. buitenopslag is niet toegestaan.

4.6.9 Mestvergistingsinstallatie of co-vergistingsinstallatie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van een mestvergistingsinstallatie of co-vergistingsinstallatie waarvan minder dan 100% van de mest of andere producten afkomstig is van het eigen bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ten minste 50% van de mest of andere producten is afkomstig van het eigen bedrijf;
- b. de oppervlakte van de installatie mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. de oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan is opgenomen in lid 4.2.1.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de volgende aanduidingen:

Aanduiding	Bedrijf
(k)	kantoor
(op)	opslag
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
(vml)	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, met dien verstande dat op het adres Roosendaalseweg 131 tevens de navolgende activiteiten zijn toegestaan: - detailhandel, waaronder de verkoop van gasflessen; - reparatie van apparaten en machines; - wasstraat.
(vu)	vulpunt lpg
(sb-ohm)	opslag en handel in metalen en machines
(sb-ok)	opslag en kantoor, met dien verstande dat: - buitenopslag niet is toegestaan; - ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' geen kantoor is toegestaan.
(sb-as)	autosloperij
(sb-ars)	autorijschool
(sb-bev)	beveiligingsbedrijf
(sb-bb)	boorbedrijf, met dien verstande dat op het perceel Waterweg 84 buitenopslag niet is toegestaan, met uitzondering van de stalling van 5 aanhangwagens ter plaatse van de aanduiding 'opslag'
(sb-bo)	bouwnijverheid
(sb-cob)	constructiebedrijf
(sb-ci)	computerservice en informatietechnologie
(sb-die)	dierenarts
(sb-gvs)	gasvulstation
(sb-lha)	loonbedrijf en handelsbedrijf in agrarische producten
(sb-lkm)	kalvermelkbedrijf
(sb-na)	naaiatelier
(sb-hgh)	hout- en groenhandel
(sb-ib)	installatiebedrijf, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan
(sb-vbb)	vleesverwerkingsbedrijf, met dien verstande dat een slachterij niet is toegestaan
(sb-pv)	pluimveeslachterij
(sb-et)	elektrotechnisch bedrijf
(sb-ava)	assemblage en verkoop van aanhangwagens verkoop, stalling, onderhoud en assemblage van aanhangwagens, BE-combinaties en overige bedrijfswagens. Daarnaast kleinschalige innovatieve ontwikkeling van metaalproducten.
(sb-tim)	timmerbedrijf
(sb-rb)	reclamebureau
(sb-tra)	transportbedrijf
(sb-trh)	transportbedrijf annex bewerking en handel rondhout
(sb-wrh)	wegenbouwbedrijf, rioleringsbedrijf en handel/productie t.b.v. wegenbouw

(sb-zg)	zand- en grindhandel
(sb-bhr)	bewerking en handel in rondhout
(sb-ohr)	opslag, kantoor en handel en reparatie van machines

met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' geen kantoor is toegestaan;
2. per bestemmingsvlak slechts één bedrijf is toegestaan;
- b. een kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning';
- c. het bestaande aantal bedrijfswoningen alsmede een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (Nijkerkerstraat 32a);
- d. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. het behoud, de bescherming of het herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. tuinen en erven;
- j. parkeer- en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt de volgende regel:

- a. de afstand van gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de in Bijlage 2 aangegeven oppervlakte vermeerderd met 10%, tenzij anders is aangegeven in Bijlage 2;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

5.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 660 m³;
- b. de bouwhoogte van een bedrijfswoning 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.

5.2.4 Kleine woningen

Voor kleine woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een kleine woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- b. de bestaande hoofdvorm van een kleine woning dient te worden gehandhaafd;
- c. kleine woningen mogen niet zijn of worden voorzien van een onderbouw;
- d. bij vervangende nieuwbouw dient de kleine woning te worden gebouwd op de bestaande locatie.

5.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen en kleine woningen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per bedrijfswoning of kleine woning maximaal 80 m²;
- b. indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning of kleine woning

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 van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m;
- e. bijgebouwen bij kleine woningen zijn niet toegestaan.

5.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m² per bedrijf en maximaal 20 m² per woning, dan wel niet meer dan is aangegeven in Bijlage 2;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kalvermelkbedrijf' de bouwhoogte maximaal 15 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- het ruimtelijke 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 goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling van gebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ten behoeve van het handhaven van de bestaande hoofdvorm van de betrokken gebouwen;
- c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt;
- d. de locatie van bedrijfswoningen indien dit uit milieuhygiënische overwegingen noodzakelijk is.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 *Afstand tot de as van de weg*

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

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

5.4.2 *Vergroten goothoogte bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het vergroten van de goothoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 6,5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

5.4.3 Vergroten van de oppervlakte van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het vergroten van de oppervlakte van de bebouwing tot maximaal 1.000 m², tenzij anders is aangegeven in Bijlage 2 met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de van de navolgende aanduidingen niet meer mag bedragen dan 750 m²:
 1. 'overige zone - ehs natuur';
 2. 'overige zone - ehs verweving en verbindingzone';
 3. 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 4. 'overige zone - grootschalig waardevol open en besloten gebied';
 5. 'overige zone - waardevol landschap';
- b. het vergroten van de oppervlakte van de bebouwing 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 gesloopt;
- c. verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

5.4.4 — Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

5.4.5 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

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

4. de woonsituatie.

5.4.6 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

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

- a. voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning tot 880 m³ is het bepaalde in sublid 5.4.5 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

5.4.7 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

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

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 5.2.5 sub b mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

5.4.8 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

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

5.4.9 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag

plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;

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

5.4.10 Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen

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

5.4.11 Vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning

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

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

5.4.12 Vergroten van de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

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

5.5.2 Bed&Breakfast

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

- a. bed&breakfast kan alleen worden aangeboden door de 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;
- k. de uitoefening van de bed&breakfast vindt niet plaats vanuit een bijgebouw, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van bed&breakfast.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

5.6.2 Toestaan van een ander bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 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 Bijlage 5 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.

5.6.3 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 5.5.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

5.6.4 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 5.5.1 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.6.5 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.2 voor het toestaan van bed&breakfast 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 6 Bedrijf - Landelijke bedrijven

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Landelijke bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de volgende aanduidingen:

Aanduiding	Bedrijf
(sb-alho)	agrarisch loonwerkbedrijf en hoveniersbedrijf
(sb-fo)	fouragebedrijf
(sb-ei)	eierhandel, met dien verstande dat op het adres Kruishaarseweg 7 buitenopslag niet is toegestaan.
(sb-hl)	handel in landbouwgewassen
(sb-kg)	kalvergierinstallatie
(sb-lm)	landbouwmechanisatiebedrijf
(sb-l)	loonbedrijf
(sb-rd)	rietdekkersbedrijf
(sb-vtb)	veetransportbedrijf
(sb-hop)	handel in/opslag van planten
(op)	opslag

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

- b. een kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning';
 c. het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' de bedrijfswoning tevens mag worden bewoond door een persoon en diens huishouden, die niet duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering zijn betrokken of geen binding hebben met het desbetreffende bedrijf;
 d. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
 e. het behoud, de bescherming en het herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
 g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 h. tuinen en erven;
 i. parkeer- en groenvoorzieningen;
 j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

- a. Voor gebouwen geldt de volgende regel:
1. de afstand van gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand;
- b. Indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak dan zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de in Bijlage 2 aangegeven oppervlakte vermeerderd met 10%, tenzij anders is aangegeven in Bijlage 2;
 b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m, met uitzondering van toegangen voor werktuigen waarvoor een hogere goothoogte is vereist;

- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

6.2.3 Bedrijfswoning en de woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen'

Voor bedrijfswoningen en de woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:

- de inhoud van een vrijstaande bedrijfswoning of woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' bedraagt maximaal 660 m³;
- de inhoud van een aaneengebouwde bedrijfswoning of woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 100 m³ tot een maximum van 660 m³ per woning;
- de bouwhoogte van een bedrijfswoning of woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' bedraagt maximaal 8 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en op de adressen Arkemheensweg 36 en 38 dienen de woningen en de bedrijfswoningen aaneen te worden gebouwd;
- de inhoud van een aaneengebouwde bedrijfswoning of plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 100 m³ tot een maximum van 660 m³ per woning;
- bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de bedrijfswoning of woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tot de weg niet kleiner worden.

6.2.4 Kleine woningen

Voor kleine woningen gelden de volgende regels:

- de inhoud van een kleine woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- de bestaande hoofdvorm van een kleine woning dient te worden gehandhaafd;
- kleine woningen mogen niet zijn of worden voorzien van een onderbouw;
- bij vervangende nieuwbouw dient de kleine woning te worden gebouwd op de bestaande locatie.

6.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen, woningen en kleine woningen

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen, de woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en kleine woningen gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per bedrijfswoning, woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' of kleine woning maximaal 80 m²;
- indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen meer dan 80 m² per bedrijfswoning, woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' of kleine woning bedraagt geldt ten aanzien van het meerdere dat vergroting van de bestaande bijgebouwen alsmede gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw niet zijn toegestaan;
- de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 m;
- de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m;
- bijgebouwen bij kleine woningen zijn niet toegestaan.

6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m² per bedrijf en maximaal 20 m² per woning, dan wel niet meer dan is aangegeven in Bijlage 2;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

6.3 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:

- de plaats van gebouwen indien de afstand tot de grens van het bouwperceel minder dan 5 m bedraagt;
- 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afstand tot de as van de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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.

6.4.2 Vergroten van de oppervlakte van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het vergroten van de oppervlakte van de bebouwing tot maximaal 1.000 m², tenzij anders is aangegeven in Bijlage 2, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de van de navolgende aanduidingen niet meer mag bedragen dan 750 m²:
1. 'overige zone - ehs natuur';
 2. 'overige zone - ehs verweving en verbindingszone';
 3. 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 4. 'overige zone - grootschalig waardevol open en besloten gebied';
 5. 'overige zone - waardevol landschap';
- b. het vergroten van de oppervlakte van de bouwuiting 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 gesloopt;
- c. verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

6.4.3 Hogere goothoogte gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

6.4.4 Hogere bouwhoogte gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

6.4.5 — Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

6.4.6 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

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

6.4.7 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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 6.4.6 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;

4. de woonsituatie.

6.4.8 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sublid 6.2.5 sub b mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

6.4.9 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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.

6.4.10 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

6.4.11 Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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.

6.4.12 Vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning 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.

6.4.13 Vergroten van de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 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.

6.5.2 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;
- k. de uitoefening van de bed&breakfast vindt niet plaats vanuit een bijgebouw, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van bed&breakfast.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

6.6.2 Ander bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het toestaan van ander bedrijf dan blijkt de ter plaatse geldende aanduiding is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft een bedrijf dat is opgenomen in Bijlage 5 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.

6.6.3 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep 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.

6.6.4 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 6.5.1 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.

6.6.5 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.2 voor het toestaan van bed&breakfast 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 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsbedrijven ter plaatse van de volgende aanduidingen:

Aanduiding	Bedrijf
(gm)	gemaal
(sb-afl)	afsluiterlocatie
(sb-rwo)	rioolwateroverstort
(sb-tm)	telecommunicatiemast
(sb-ts)	transformatorstation

- b. een hondenclub ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenclub'; met de daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven;
- f. parkeer- en groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b:
 - 1. bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - telecommunicatiemast' de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen maximaal 10 m²;
 - 2. mag de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hondenclub ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenclub' niet meer dan 65 68 m² bedragen;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenclub' niet meer dan 4 m mag bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - telecommunicatiemast' de bouwhoogte van de telecommunicatiemast maximaal 50 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenclub' de volgende regel:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenclub' zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

7.3 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Vergroten oppervlakte bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het vergroten van de oppervlakte van de bestaande bebouwing met maximaal 25%, 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.

7.4.2 Vergroten oppervlakte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 sublid 7.2.2 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

7.4.3 Toestaan van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 sublid 7.2.2 onder d voor het toestaan van andere bouwwerken, gebouwen zijnde dan erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen ten behoeve van bewoning.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel ter plaatse van de volgende aanduidingen:

Aanduiding	Bedrijf
(tc)	tuincentrum
(sdh-aq)	aquariumzaak
(sdh-f)	fietsenzaak
(sdh-bm)	bouwmarkt
(sdh-kh)	kachelhandel
(sdh-mh)	meubelhandel
(sdh-mgt)	machines t.b.v. groen- en tuinonderhoud
(sdh-sl)	slijterij
(sdh-wh)	warenhuis

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

- b. een kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning';
 c. het bestaande aantal bedrijfswoningen;
 d. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
 e. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
 g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 h. tuinen en erven;
 i. parkeer- en groenvoorzieningen;
 j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

- a. Voor gebouwen geldt de volgende regel:
 1. de afstand van gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand.

8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de in Bijlage 2 aangegeven oppervlakte vermeerderd met 10%, tenzij anders is aangegeven in Bijlage 2;
 b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
 c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

8.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 660 m³;
 b. de bouwhoogte van een bedrijfswoning 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.

8.2.4 Kleine woningen

Voor kleine woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een kleine woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- b. de bestaande hoofdvorm van een kleine woning dient te worden gehandhaafd;
- c. kleine woningen mogen niet zijn of worden voorzien van een onderbouw;
- d. bij vervangende nieuwbouw dient de kleine woning te worden gebouwd op de bestaande locatie.

8.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen en kleine woningen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt **per bedrijfswoning of kleine 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 **van bijgebouwen** bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte **van bijgebouwen** bedraagt maximaal 6 m;
- e. bijgebouwen bij kleine woningen zijn niet toegestaan.

8.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **bedraagt maximaal 25 m² per bedrijf en maximaal 20 m² per woning;**
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

8.3 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.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afstand tot de as van de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 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.

8.4.2 Vergroten van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het vergroten van de bebouwing met maximaal 25%, tenzij anders is aangegeven in Bijlage 2 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.

8.4.3 — Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

8.4.4 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

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

8.4.5 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 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 8.4.4 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, $\geq$ 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

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

8.4.6 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 8.2.5 sub b mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

8.4.7 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 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.

8.4.8 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

8.4.9 Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 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.

8.4.10 Vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning 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.

8.4.11 Vergroten van de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 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 woning uitgeoefend;
- h. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 3. opslag is toegestaan, mits inpassend en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden.

8.5.2 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 erinrichting en het erfgebruik dienen afgestemd blijven op de bedrijfsfunctie;
- k. de uitoefening van de bed&breakfast vindt niet plaats vanuit een bijgebouw, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van bed&breakfast.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

8.6.2 Ander detailhandelsbedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van ander detailhandelsbedrijf dan blijkt de ter plaatse geldende aanduiding is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft een detailhandelsbedrijf dat voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar is met een bedrijf genoemd in lid 8.1;
- 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 geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de naburige gronden;

8.6.3 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep 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.

8.6.4 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 8.5.1 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.

8.6.5 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.2 voor het toestaan van bed&breakfast 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 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca ter plaatse van de volgende aanduidingen:

Aanduiding	Bedrijf
(sh-co)	conferentieoord
(sh-ho)	hotel
(p)	parkeerterrein uitsluitend ten behoeve van een horecabedrijf waarbij de op de parkeerplaats staande schuur mag worden gebruikt als opslagvoorziening ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op het perceel van De Salentein en voor het stallen van paarden
(sh-re)	restaurant

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

- b. het bestaande aantal bedrijfswoningen;
 c. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
 met de daarbij behorende:
 d. gebouwen;
 e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 f. tuinen en erven;
 g. parkeer- en groenvoorzieningen;
 h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor bebouwing geldt de volgende regel:

- a. de afstand van gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand.

9.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de in Bijlage 2 aangegeven oppervlakte vermeerderd met 10%, tenzij anders is aangegeven in Bijlage 2;
 b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
 c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

9.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 660 m³;
 b. de bouwhoogte van een bedrijfswoning 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.

9.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per bedrijfswoning 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 van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m.

9.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m² per bedrijf en maximaal 20 m² per woning;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 *Afstand tot de as van de weg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 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.

9.4.2 *Vergroten van de bebouwing*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het vergroten van de bebouwing met maximaal 25%, tenzij anders is aangegeven in Bijlage 2 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- b. een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is uitgevoerd voor zover het gronden betreft gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
- c. mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

9.4.3 *Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;

- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

9.4.4 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

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

9.4.5 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 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 9.4.4 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, $\geq 1,5$ 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

9.4.6 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;

- b. in afwijking van het bepaalde in 9.2.4 sub a mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

9.4.7 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 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.

9.4.8 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

9.4.9 Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 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.

9.4.10 Vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning 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.

9.4.11 Vergroten van de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 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 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.

9.5.2 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;
- k. de uitoefening van de bed&breakfast vindt niet plaats vanuit een bijgebouw, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van bed&breakfast.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

9.6.2 Ander horecabedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van ander horecabedrijf dan blijkt de ter plaatse geldende aanduiding is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft een horecabedrijf dat voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar is met een bedrijf genoemd in lid 9.1;
- 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 geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de naburige gronden;
- e. indien het bouwperceel ligt in of grenst aan het Natura 2000 gebied 'Veluwerandmeren' en/of 'Veluwe', dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet te zijn uitgevoerd.

9.6.3 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep 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.

9.6.4 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 9.5.1 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.

9.6.5 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5.2 voor het toestaan van bed&breakfast 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 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor, 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;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeer- en groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor bebouwing geldt de volgende regel:

- a. de afstand van gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand.

10.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

10.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 660 m³;
- b. de bouwhoogte van een bedrijfswoning 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.

10.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per bedrijfswoning 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 van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m.

10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m² per bedrijf en maximaal 20 m² per woning;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

10.3 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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afstand tot de as van de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 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.

10.4.2 Vergroten van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het vergroten van de bebouwing met maximaal 25%, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

10.4.3 —Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

10.4.4 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

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

10.4.5 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 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 10.4.4 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, ≥ 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

10.4.6 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 10.2.4 sub a mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

10.4.7 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 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.

10.4.8 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

10.4.9 Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 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.

10.4.10 Vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning 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.

10.4.11 Vergroten van de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 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 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 in pandig 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.

10.5.2 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;
- k. de uitoefening van de bed&breakfast vindt niet plaats vanuit een bijgebouw, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van bed&breakfast.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

10.6.2 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 10.5.1 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.

10.6.3 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 10.5.1 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen, mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

10.6.4 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5.2 voor het toestaan van bed&breakfast 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 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen ter plaatse van de volgende aanduidingen:

Aanduiding	Voorziening
(re)	religie
(sm-bak)	begraafplaats, aula en kerk
(on)	onderwijs
(sm-ver)	verenigingsgebouw
(sm-wz)	woonzorgcomplex
(sm-mb)	museumboerderij met daarbij behorende ondersteunende horeca alsmede verblijfsrecreatie, met dien verstande dat het aantal mobiele kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 15 en het aantal trekkershutten niet meer dan 3.

met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één maatschappelijke voorziening is toegestaan;

- b. het bestaande aantal bedrijfswoningen;
c. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. tuinen en erven;
g. parkeer- en groenvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor bebouwing geldt de volgende regel:

- a. de afstand van gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m dan wel de bestaande kleinere afstand.

11.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

11.2.3 Trekkershutten

Voor trekkershutten gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 20 m²;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

11.2.4 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 660 m³;
b. de bouwhoogte van een bedrijfswoning 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.

11.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per bedrijfswoning 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 van bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 m.

11.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m² per bedrijf en maximaal 20 m² per woning;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

11.3 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.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afstand tot de as van de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 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.

11.4.2 Vergroten van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het vergroten van de bebouwing met maximaal 25%, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

11.4.3 Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot; mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

11.4.4 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkenheer, veluwerandmeren en veluwe';
- b. vergroting van de woning is uitsluitend mogelijk indien sprake is van de aanleg van natuur- en/of landschapselementen **naar rato** volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn:

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

- c. 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.

11.4.5 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 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 11.4.4 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, **≥ 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

11.4.6 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 11.2.5 sub a mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

11.4.7 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 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.

11.4.8 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

11.4.9 Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 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.

11.4.10 Vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning 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.

11.4.11 Vergroten van de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 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 woning uitgeoefend;
- h. een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 - 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
 - 3. opslag is toegestaan, mits inpassend en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 - 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 - 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal acht vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 - 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden.

11.5.2 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;
 - k. de uitoefening van de bed&breakfast vindt niet plaats vanuit een bijgebouw, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van bed&breakfast.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

11.6.2 Andere maatschappelijke voorziening

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 voor het toestaan van andere maatschappelijke voorziening dan blijkt uit de ter plaatse geldende aanduiding is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft een maatschappelijke voorziening dat voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar is met een bedrijf genoemd in lid 11.1;
- 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 geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de naburige gronden;
- e. indien het bouwperceel ligt in of grenst aan het Natura 2000 gebied 'Veluwerandmeren' en/of 'Veluwe', dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet te zijn uitgevoerd.

11.6.3 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep 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.

11.6.4 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 11.5.1 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.

11.6.5 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5.2 voor het toestaan van bed&breakfast 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 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden; met daaraan ondergeschikt:
- b. extensieve dagrecreatie, uitsluitend voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
- c. de bestaande wandel-, fiets- en ruiterspaden en wegen met het bestaande aantal rijstroken;
- d. parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaatsen';
- e. parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', met dien verstande dat:
 1. verharding niet is toegestaan;
 2. het gebruik van de gronden ten behoeve van een parkeerterrein maximaal 20 dagen per jaar is toegestaan;
- f. watergangen en waterpartijen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. extensief agrarisch medegebruik;
- i. educatief medegebruik;
- j. opslag ten behoeve van de functies wonen, agrarische nevenactiviteit en natuur uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - Beekweg 10"; met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onder het doel 'behoud en herstel van landschapswaarden':

- is de instandhouding begrepen van de landschapswaarden van:
 1. de Volenbeek als natte ecologische verbindingszone;
 2. de stroomgebieden Veldbeek, Groot Hell en Blarinckhorsterbeek die onderdeel uitmaken van het Veldbeekstelsel;
 3. het behoud van de open ruimtes ter bescherming van het zeer open landschap als leefgebied van de weidevogels en het half open landschap ter bescherming van het landschappelijke contrast met het gesloten bosgebied;
 4. onverharde wegen en paden;
 5. beplantingselementen, zoals houtwallen, kleine bosperceeltjes, oeverbeplanting, erfbeplanting en oude laanbeplanting;
- zijn de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Arkemheen als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn' en het Natura 2000-gebied 'Veluwerandmeren als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn' mede begrepen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

12.2.3 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uylenborgh'

Voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uylenborgh' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van een gebouw in de vorm van een prieel, met dien verstande dat:

1. het oppervlak niet groter mag zijn dan 20 m²;
 2. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
 4. het prieel moet zijn gelegen in het gebied achter de aanduiding 'wonen' zoals deze is opgenomen in de bestemming 'Wonen - Landhuis' gezien vanaf de Vanenburgerallee en waarbij geldt dat het niet is toegestaan zuidelijk van de aanduiding 'wonen';
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
 2. een toegangspoort en/of hekwerk is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 5 m;
 3. binnen een afstand van maximaal 10 meter uit de grens met bestemmingsvlak 'Wonen - Landhuis' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - watermolen' mogen, al dan niet als onderdeel van het gebouw, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals een waterrad, sluizen en (keer)wanden ten behoeve van de watermolen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 4 m;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

12.2.4 *Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken'*

Voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding -bouwwerken" gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan:
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)".

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 *Gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud, zoals houtloodsen en bergingen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- d. aangetoond dient te worden dat de bouw noodzakelijk is vanuit het oogpunt van het op handhaving van de bestemming gerichte beheer;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 *Groepskampeerterrein en/of natuurkampeerterrein*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 voor het toestaan van verblijfsrecreatie uitsluitend in de vorm van een groepskampeerterrein en/of een natuurkampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval begrepen de natuur- en landschapswaarden;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. voor zover het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' en in het als Natura 2000 gebied aangewezen gebied 'Veluwerandmeren' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet te zijn uitgevoerd.

12.4.2 Parkeren

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 voor het toestaan van parkeren buiten de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaatsen', uitsluitend voor zover het betreft gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uyenborgh', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld van het landgoed Uyenborgh en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer dient een zekerheidstelling te zijn afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing;
- e. de afstand van de parkeervoorziening tot de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaatsen' mag niet groter zijn dan 20 m;

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

Artikel 13 Recreatie - Dagrecreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één dagrecreatief bedrijf is toegestaan, in de vorm van:
 1. een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', met dien verstande dat:
 - het evenemententerrein alleen gedurende de periode 1 april tot en met 30 september mag worden gebruikt;
 - het aantal evenementen maximaal 10 per jaar mag bedragen;
 - het aantal overnachtingsdagen maximaal 14 per jaar mag bedragen;
 2. een jachthaven ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
 3. een recreatieplas ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieplas', met dien verstande dat de openheid van de gronden buiten het bouwvlak behouden dient te blijven;
 4. een strand, waaronder begrepen een tweetal kiosken met voorzieningen voor horeca en verhuur van strand- en sportartikelen, ter plaatse van de aanduiding 'strand';
 5. een stalhouderij, waaronder begrepen de verhuur onder zadel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stalhouderij';
 6. een zwembad, met ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
 7. een saunacomplex annex beautycentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sauna annex beautycentrum';
 - b. het bestaande aantal bedrijfswoningen;
 - c. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
 - d. het behoud, de bescherming of het herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- met de daarbij behorende:
- e. gebouwen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g. voorzieningen;
 - h. tuinen en erven;
 - i. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bebouwing

Indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak dan is de bebouwing uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

13.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' en op gronden die niet zijn voorzien van een aanduiding als bedoeld in lid 13.1;
- b. gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de in Bijlage 2 aangegeven oppervlakte vermeerderd met 10%, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sauna annex beautycentrum' maximaal de in Bijlage 2 aangegeven oppervlakte gebouwen en bruto vloeroppervlakte inclusief verdiepingen is toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- e. de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sauna en beautycentrum' maximaal de bestaande inhoud.

13.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 660 m³;
- b. de bouwhoogte van een bedrijfswoning 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.

13.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per bedrijfswoning maximaal 80 m²;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m.

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 50 m², dan wel de in Bijlage 2 aangegeven oppervlakte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'strand' de oppervlakte van de overkapping niet meer mag bedragen dan 400 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

13.3 Nadere eisen

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

- het ruimtelijke 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 goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling van gebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ten behoeve van het handhaven van de bestaande hoofdvorm van de betrokken gebouwen;
- c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Vergroten van de bestaande oppervlakte van gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het vergroten van de bestaande oppervlakte van gebouwen met:

- 25% voor zover het betreft gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- 15% voor zover het betreft gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tussen de 500 m² en 1.000 m²;
- 300 m² voor zover het betreft gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'strand';

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. indien de gronden zijn gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura2000-gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te hebben plaatsgevonden;
- 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.

13.4.2 — Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. indien de gronden zijn gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura2000-gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone = arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te hebben plaatsgevonden;
- 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.

13.4.3 Vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. indien de gronden zijn gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura2000-gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te hebben plaatsgevonden;
- 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.

13.4.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 15 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. indien de gronden zijn gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura2000-gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te hebben plaatsgevonden;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;

13.4.5 Inhoudsmaat bedrijfsgebouwen saunacomplex annex beautycentrum

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sauna annex beautycentrum' voor het vergroten van de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen met maximaal 10%, 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.

13.4.6 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

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

- b. indien de gronden zijn gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura2000-gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te hebben plaatsgevonden;
- c. 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.

13.4.7 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 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 13.4.6 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, 2 m² gesloopt dient te worden gesloopt tot een maximale inhoudsmaat van de woning van 990 m³;
- c. planologisch verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- d. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Putten, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. indien de gronden zijn gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura2000-gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te hebben plaatsgevonden;
- f. 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.

13.4.8 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 13.2.4 sub a mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. indien de gronden zijn gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura2000-gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te hebben plaatsgevonden;
- 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.

13.4.9 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 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. indien de gronden zijn gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura2000-gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te hebben plaatsgevonden;
- c. 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.

13.4.10 Vergroten van de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. indien de gronden zijn gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura2000-gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' dient een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te hebben plaatsgevonden;
- 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.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 — Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het vellen of rooien van bestaande houtopstanden en overige lijnbeplantingen:

13.5.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

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

13.5.3 Bed&Breakfast

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

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

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

13.6.2 Andere vorm van dagrecreatie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 voor het toestaan van een andere vorm van dagrecreatie dan blijkens de ter plaatse geldende aanduiding is toegestaan, mits – voor zover gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura 2000 gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren', 'Veluwe' en/of de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' – een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet heeft plaatsgevonden, en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een vorm van dagrecreatie die voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar is met de vorm van dagrecreatie genoemd in lid 13.1;
- b. de nieuwe vorm van dagrecreatie 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 zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de naburige gronden.

13.6.3 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.5.2 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep 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.

13.6.4 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 13.5.2 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

13.6.5 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.5.3 voor het toestaan van bed&breakfast 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 14 Recreatie - Verblijfsrecreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van:
 1. bedrijfsmatige exploitatie van mobiele kampeermiddelen, recreatiewoningen en stacaravans met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1';
 2. bedrijfsmatige exploitatie van mobiele kampeermiddelen en stacaravans met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2';
 3. een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
 met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één verblijfsrecreatief bedrijf is toegestaan;
 - b. bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' de bedrijfswoning tevens mag worden bewoond door een persoon en diens huishouden, die niet duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering zijn betrokken of geen binding hebben met het desbetreffende bedrijf;
 - c. een kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning';
 - d. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
 - e. detailhandel uitsluitend ten behoeve van recreatie ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met dien verstande dat:
 1. detailhandel uitsluitend is toegestaan in de kelderruimte van de bestaande bebouwing;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandel maximaal 20 m² mag bedragen;
 - f. een speeltuin ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- met de daarbij behorende:
- g. gebouwen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - i. tuinen en erven;
 - j. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het aantal recreatiewoningen, stacaravans en bedrijfswoningen bedraagt maximaal het aantal zoals aangegeven in onderstaande tabel:

naam terrein	adres terrein	aanduiding	bedrijfs-woning	stacaravan	recreatie-woning
Arlersstrand	Arlersteeg 21-25	(sr-1)	-	151	7
Goorzicht	Husselsesteeg 24	(sr-1)	1	14	-
Hillary	Husselsesteeg 22/22a	(sr-1)	1	65	-
't Hoekje	Zuiderveldweg 20	(sr-1)	1 (Zuiderveldweg 20 is de bedrijfswoning)	34	1
	Zuiderveldweg 14	(sr-1)	1 (Zuiderveldweg 14 is de bedrijfswoning)	1	4
Weltevreden	Achterraiderweg 1a	(sr-1)	1 (geïntegreerd in agr. bedrijf)	25	-
Dops Akker	Voorthuizerstraat 103	(sr-1)	1	109	-
De Hofstee	Bakkerweg 3	(sr-1)	1	14	-
De Doppenberg	Voorthuizerstraat	(sr-1)	1 (Voorthuizerstraat 270 is de bedrijfswoning)	26	10

Bakkersbosje	Veenhuizer- veldweg 3	(sr-1)	1 (Veenhuizerveldweg 3 is de bedrijfswoning)	11	1
Wilgenhoff	Veenhuizer- veldweg 16	(sr-1)	1 2 (Veenhuizerveldweg 16 is de bedrijfswoning, 16a de tweede bedrijfswoning)	78	-
Eykenhof	Poolseweg 27	(sr-1)	1 (Poolseweg 27a is de bedrijfswoning)	144	5
	Veenwater- weg 3	(sr-1)	1 (Veenwaterweg 3 is de bedrijfswoning)	-	8
Ned. Kampeer- vereniging	Veenwater- weg 3a	(sr-1)	1	73	-
Sakkers	Driesteweg 11	(sr-1)	1	7	-
Strand Nulde	Strand- boulevard 27	(sr-2)	1	30	-

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1'

Voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen in de vorm van beheersgebouwen, trekkershutten, kamphuizen, recreatiewoningen met bijbehorende bijgebouwen, stacaravans met bijbehorende bijgebouwen en bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen zijn toegestaan.
- b. Voor beheersgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
 3. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 10 m.
- c. Voor trekkershutten en kamphuizen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 20 m²;
 2. de oppervlakte van een kamphuis bedraagt maximaal 100 m²;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
 4. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
 5. trekkershutten en kamphuizen zijn niet toegestaan op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe'.
- d. Voor recreatiewoningen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning met bijbehorende bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m²;
 2. de bouwhoogte van een recreatiewoning en aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 4 m;
 3. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 2,5 m;
 4. recreatiewoningen mogen niet worden onderkelderd.
- e. Voor stacaravans en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van een stacaravan met bijbehorende bijgebouwen bedraagt maximaal 55 m²;
 2. de bouwhoogte van een stacaravan en aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 3 m;
 3. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 2,5 m.
- f. Voor bedrijfswoningen, bijgebouwen en de woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:
 1. de inhoud van een bedrijfswoning of woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' bedraagt maximaal 660 m³;

2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning of woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' bedraagt maximaal 8 m;
 3. een bedrijfswoning en woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
 4. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de bedrijfswoning en woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tot de weg niet kleiner worden;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m²;
 6. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3,5 m;
 7. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 6 m.
- g. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de oppervlakte bedraagt maximaal 10 m²;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

14.2.2 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -2'

Voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen in de vorm van beheersgebouwen, trekkershutten, kamphuizen, stacaravans met bijbehorende bijgebouwen en bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen zijn toegestaan.
- b. Voor beheersgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
 3. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 10 m.
- c. Voor trekkershutten en kamphuizen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 20 m²;
 2. de oppervlakte van een kamphuis bedraagt maximaal 100 m²;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
 4. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
 5. trekkershutten en kamphuizen zijn niet toegestaan op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe'.
- d. Voor stacaravans en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van een stacaravan met bijbehorende bijgebouwen bedraagt maximaal 55 m²;
 2. de bouwhoogte van een stacaravan en aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 3 m;
 3. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 2,5 m.
- e. Voor bedrijfswoningen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 660 m³;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 8 m;
 3. een bedrijfswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
 4. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de bedrijfswoning tot de weg niet kleiner worden;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m²;
 6. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3,5 m;
 7. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 6 m.
- f. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte bedraagt maximaal 10 m²;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

14.2.3 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'

Voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen in de vorm van recreatiewoningen met bijbehorende bijgebouwen zijn toegestaan.
- b. Voor recreatiewoningen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. uitsluitend het bestaande aantal recreatiewoningen is toegestaan;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning met bijbehorende bijgebouwen bedraagt

- maximaal 75 m²;
- 3. de bouwhoogte van een recreatiewoning en aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 4 m;
- 4. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 2,5 m;
- 5. recreatiewoningen mogen niet worden onderkelderd.
- c. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte bedraagt maximaal 10 m²;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

14.2.4 Kleine woning

Voor kleine woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een kleine woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- b. de bestaande hoofdvorm van een kleine woning dient te worden gehandhaafd;
- c. kleine woningen mogen niet zijn of worden voorzien van een onderbouw;
- d. bij vervangende nieuwbouw dient de kleine woning te worden gebouwd op de bestaande locatie.

14.2.5 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin'

Voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van overkappingen bedraagt maximaal 400 m²;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

14.3 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.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot; mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

14.4.2 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';

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

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

- c. 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.

14.4.3 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 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 14.4.2 van toepassing;
- b. het vergroten van de inhoud van een woning van 880 m³ tot 990 m³ is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m³ toevoeging aan de inhoud van de woning, ≥ 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

14.4.4 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 14.2 mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

14.4.5 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 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.

14.4.6 Vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor het vergroten van een onderbouw onder een bedrijfswoning 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.

14.4.7 Vergroten van de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Gebruiksverbod

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

- a. het permanent bewonen van recreatiewoningen, stacaravans en mobiele kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden, voor zover gelegen binnen een afstand van 5 m vanuit de bestemmingsgrens, anders dan ten behoeve van afschermdende beplanting.

14.5.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

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

14.5.3 Bed&Breakfast

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

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

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

14.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

14.6.2 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.5.2 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep 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.

14.6.3 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 14.5.2 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

14.6.4 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.5.3 voor het toestaan van bed&breakfast 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 15 Sport

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfbaan, met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één bedrijf is toegestaan;
- b. een clubgebouw met bijbehorende voorzieningen;
- c. detailhandel in samenhang met en ondergeschikt aan het bepaalde onder a en b en tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van maximaal 50 m²;
- d. horeca in samenhang met en ondergeschikt aan het bepaalde onder a en b;
- e. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van schuilgelegenheden bedraagt maximaal 12 m² per gebouw en de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggen- en verlichtingsmasten en ballenvangers bedraagt maximaal 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

15.3 Nadere eisen

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

- een samenhangend landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bebouwing voor wonen.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met maximaal 4 rijstroken;
 - b. voet- en rijwielpaden;
- met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m.

Artikel 17 Verkeer - Railverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen met het bestaande aantal spoorbanen;
 - b. spoorwegovergangen;
- met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - 1. 20 m van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer;
 - 2. 10 m van overige bouwwerken.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Bouwen van gebouwen tot een inhoud van 75 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen van gebouwen tot een inhoud van 75 m³ en een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

17.3.2 Bouwen van één gebouw met een oppervlakte van maximaal 225 m²

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen van één gebouw met een oppervlakte van maximaal 225 m² en een bouwhoogte van maximaal 7 m, mits:

- a. de noodzaak ten behoeve van het belang van de spoorweg door de spoorwegbeheerder genoegzaam is aangetoond;
- b. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
 - b. de bescherming van de leefgebieden van vogels;
 - c. water, waterhuishouding en waterlopen;
 - d. (hoofd)watergangen;
 - e. waterkering, oevers en taluds;
 - f. scheepvaart;
 - g. extensieve dagrecreatie;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - 1. 12 m van bouwwerken ten behoeve van de geleiding en regeling van het verkeer;
 - 2. 3 m van overige bouwwerken.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. per bestemmingsvlak één woning, tenzij ter plaatse de aanduiding 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd' is opgenomen in welk geval twee respectievelijk drie aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen woning toegestaan;
- b. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. een wooncomplex ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wooncomplex';
- d. de uitoefening van agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit';
- e. een kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning';
- f. een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- g. opslag en stalling ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', met dien verstande dat op het adres Oude Nijkerkerweg 55 tevens de verkoop van gasflessen is toegestaan;
- i. een theehuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theehuis' waarbij de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve hiervan niet meer mag bedragen dan in kolom 3 van Bijlage 2 is aangegeven;
- j. een afslankstudio, met dien verstande dat niet meer dan 100 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen gebruikt mag worden ten behoeve van de afslankstudio, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afslankstudio';
- k. het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';

met de daarbij behorende:

- l. gebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. tuinen en erven.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak dan zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen die op grond van het bepaalde in lid 19.1 onder a zijn aangeduid als 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd' of zijn gelegen op de adressen Arkemheensweg 36 en 38 mogen niet vrijstaand worden 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, met dien verstande dat indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan de aangegeven inhoud;
- e. de inhoud van een aaneengebouwde woning ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd' mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 100 m³ tot een maximum van 660 m³ per woning, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke inhoud van de navolgende twee aaneen gebouwde woningen niet meer mag bedragen dan 880 m³:
 - Arlersteeg tussen 6 en 8a;

- Groot Hellerweg tussen 2 en 2a;
 - Hellerweg 23;
 - Hellerweg 25/27;
 - Diermenseweg 12/12a;
 - Beulekampersteeg 34/34a;
 - Domeineweg 14-16;
2. de inhoud van de woning aan 't Oeverstraat 13 niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud;
- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m;
- g. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
- h. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de woning tot de weg niet kleiner worden.

19.2.3 Voorwaardelijke verplichting Beekweg 12

Ten behoeve van de realisering van drie woningen op het adres Beekweg 12, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen dient de bebouwing, welke is gearceerd in Bijlage 6 te zijn gesloopt;
- b. binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen dienen de woningen op het perceel aan de Beekweg 12 landschappelijk te zijn ingepast overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan dat is opgenomen in Bijlage 7.

19.2.4 Voorwaardelijke verplichting Hellerweg 23

Ten behoeve van de realisering van twee woningen op het adres Hellerweg 23, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen dient de bebouwing, die is gearceerd in Bijlage 8 te zijn gesloopt, met dien verstande dat maximaal de oppervlakte bebouwing, zoals opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' gehandhaafd mag worden als bijgebouw, zoals bedoeld in artikel 19.2.8;
- b. binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen dienen de woningen landschappelijk te zijn ingepast overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan dat is opgenomen in Bijlage 9.

19.2.5 Wooncomplex

Voor woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wooncomplex' gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- b. de bestaande hoofdvorm van een woning dient te worden gehandhaafd;
- c. woningen mogen niet zijn voorzien van een onderbouw;
- d. bij vervangende nieuwbouw dient de woning te worden gebouwd op de bestaande locatie;
- e. voor de woning op het perceel Hoge Engweg 3 geldt, in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d, het bepaalde in lid 19.2.2.

19.2.6 Kleine woningen

Voor kleine woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een kleine woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- b. de bestaande hoofdvorm van een kleine woning dient te worden gehandhaafd;
- c. kleine woningen mogen niet zijn of worden voorzien van een onderbouw, met uitzondering van de kleine woning Oud Groevenbeeklaan 4. Onder deze kleine woning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken een onderbouw aanwezig zijn met een maximale diepte van 3 meter;

- d. bij vervangende nieuwbouw dient de kleine woning te worden gebouwd op de bestaande locatie, met dien verstande dat ingeval van vervangende nieuwbouw de kleine woning op het adres Oude Nijkerkerweg 24a verplaatst mag worden binnen het aanduidingsvlak van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning';
- e. ter plaatse van de kleine woning op het adres Oud Groevenbeeklaan 4 geldt dat de kleine woning aaneengebouwd dient te zijn met de woning op Oud Groevenbeeklaan 2 en ter plaatse van de kleine woning op het adres Zeedijk 7 geldt dat de kleine woning aaneengebouwd dient te zijn met de woning op Zeedijk 7a.

19.2.7 Recreatiewoningen

Voor recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een recreatiewoning bedraagt maximaal de bestaande inhoud;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte.

19.2.8 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m² dan wel de maximale oppervlakte welke is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen', met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen op de percelen aan de Arlersteeg 6a niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen op de percelen aan de Beulekampersteeg 34 en Beulekampersteeg 34a niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen op de percelen aan de Hellerweg 25 en Hellerweg 27 niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wooncomplex' niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen meer dan 80 m², dan wel meer dan de maximale oppervlakte welke is opgenomen ter plaatse van de aanduiding "maximale oppervlakte bijgebouwen", 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;
- e. bijgebouwen zijn niet toegestaan:
 - 1. bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen = wooncomplex';
 - 2. bij kleine woningen;
 - 3. bij recreatiewoningen;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde".

19.2.9 Gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde".

19.2.10 Bebouwing ten behoeve van verkooppunt voor motorbrandstoffen

Voor bebouwing ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen bedraagt maximaal de in Bijlage 2 aangegeven oppervlakte.

19.2.11 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, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)";
- d. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde".

19.3 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 goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling van gebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ten behoeve van het handhaven van bestaande hoofdvorm van de betrokken gebouwen;
- c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m;
- d. de plaats van woningen indien dit uit milieuoverwegingen en/of ruimtelijke overwegingen noodzakelijk is.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Hooiberg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor het toestaan van een hooiberg bij een voormalige agrarische bedrijfswoning met een monumentaal karakter, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

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

19.4.2 Afstand tot de as van de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 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.

19.4.3 Grotere oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 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.

19.4.4 Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen ten behoeve van inwoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag met maximaal 70 m³ worden vergroot; mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 730 m³;
- b. de vergroting van de inhoudsmaat van de woning mag niet leiden tot woningsplitsing;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

19.4.5 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
- b. vergroting van de woning is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bebouwing door sloop of de aanleg van natuur- en/of landschapselementen **naar rato** volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn:

Sloop bebouwing	Aanleg natuur	nieuwe Aanleg 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

c. planologisch verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;

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

19.4.6 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 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 19.4.5 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, $\geq 1,5$ 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 reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

19.4.7 Vergroten inhoudsmaat woning met aangrenzende deel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen met de aangrenzende deel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 19.2.8 sub a mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet worden uitgebreid na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

19.4.8 Verkleinen van de afstand van de woning tot de weg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 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.

19.4.9 Vergroten van een onderbouw onder een woning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 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.

19.4.10 Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. het slopen van bijgebouwen zoals is bedoeld onder a niet van toepassing is op gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen die reeds met een saneringsregeling vanaf 2006 tot stand zijn gebracht;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

19.4.11 Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 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. 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;
- c. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

19.4.12 Bouw van gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze bevoegdheid is uitsluitend van toepassing voor woningen die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten mag maximaal 650 m² bedragen;
- c. het niet betreft agrarische nevenactiviteiten in de vorm van intensieve veehouderij op gronden gelegen buiten de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';

- d. de goothoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 8 m;
- f. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruik gemaakt indien de inhoud van de woning op het betreffende perceel eerder door middel van een afwijkingsbesluit als bedoeld in de subleden 19.4.5 en 19.4.6 is vergroot;
- g. 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.

19.4.13 Zwembad

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 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.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 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.

19.5.2 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

- behoefte 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;
 - k. de uitoefening van de bed&breakfast vindt niet plaats vanuit een bijgebouw, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van bed&breakfast.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

19.6.2 Vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.5.1 voor het vergroten van de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep 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.

19.6.3 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 19.5.1 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.

19.6.4 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.5.2 voor het toestaan van bed&breakfast in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

19.6.5 Opslag van goederen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 voor de opslag van goederen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. opslag is alleen toegestaan in bestaande gebouwen;
- b. nieuwbouw ten behoeve van opslag is niet toegestaan;

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

Artikel 20 Wonen - Landhuis

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat het aantal woningen maximaal mag bedragen:
 1. het bestaande aantal woningen, dan wel
 2. het aangegeven aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
 - b. een landhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis';
 - c. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
 - d. zakelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zakelijke dienstverlening';
 - e. een kennis- en opleidingscentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kennis- en opleidingscentrum';
 - f. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - g. een begraafplaats in de vorm van een grafkelder, met bijbehorende trap en hekwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - grafkelder';
 - h. een orangerie met kantoor- en overlegfunctie behorend bij het landgoed ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - orangerie';
 - i. parkeerplaatsen ten behoeve van het landgoed ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaatsen';
 - j. een dierenverblijf en opbergruimte voor onderhoudsmachines en -gereedschappen bij een landgoed ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schaapskooi';
 - k. educatie- en expositiedoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - watermolen';
 - l. het behoud, de bescherming en/of de ontwikkeling van bestaande cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden;
- met de daarbij behorende:
- m. gebouwen;
 - n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - o. tuinen en erven;
 - p. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Landhuis

Voor landhuizen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een landhuis bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met maximaal 10%;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

20.2.2 Woningen

Voor woningen, voor zover niet opgenomen in een landhuis, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt per woning maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met maximaal 10%;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte.

20.2.3 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kennis- en opleidingscentrum'

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 3.150 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 m.

20.2.4 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - grafkelder'

Voor bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken bedraagt maximaal 150 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m.

20.2.5 Overige gebouwen

Voor overige gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de overige gebouwen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 150 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

20.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m, behoudens pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt en palen en masten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.

20.2.7 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uylenborgh'

Voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uylenborgh' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden gebouwd in een bouwvlak, waarbij geldt dat:
 - 1. de goot- en bouwhoogte niet hoger mogen zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat de goothoogte ter plaatse van de korte zijden van het gebouw, zijnde de voorkant en de achterkant, 3,5 m mag bedragen;
 - 2. indien de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is opgenomen geen groter bebouwd oppervlakte mag worden gerealiseerd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte' is aangeduid;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' geldt dat in totaal niet meer dan 7.600 m³ gebouwd mag worden waarbij geldt dat de bebouwing, per bouwvlak, een samenhangend complex van bouwmassa's in een gebouw moet zijn. In aanvulling op voorstaande zijn aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen toegestaan met binnen de aanduiding 'wonen':
 - een oppervlakte van maximaal 280 m²;
 - een bouwhoogte van maximaal 6 m;
 - een goothoogte van maximaal 3,5 m;
 - gelegen op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van de hoofdmassa;
 - 4. de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woningen (maximaal 280 m²), de schaapskooi (maximaal 120 m²) en de oranjerie (maximaal 200 m²) mag niet meer bedragen dan 600 m²;
 - 5. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6 m bedragen;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' dit 2 m mag zijn voor zover gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2. een toegangspoort en/of hekwerk is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 5 m;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - watermolen' mogen, al dan niet als onderdeel van het gebouw, bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals een waterrad, sluisen en (keer)wanden ten behoeve van de watermolen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 4 m;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

20.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

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

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Vergroting oppervlakte landhuizen en woningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 en 20.2.2 voor een vergroting van de oppervlakte van landhuizen en woningen met maximaal 20%, met in achtname 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.

20.4.2 Bouw van specifieke landgoedbebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 voor de bouw van specifieke landgoedbebouwing, zoals een plantenkas, prieel, en houtberging, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat:

- a. deze bevoegdheid niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uylenborgh';
- b. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

20.4.3 Vermeerderen van de bestaande oppervlakte van overige gebouwen met 200 m²

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.5 voor het vermeerderen van de oppervlakte van overige gebouwen met 200 m², mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, dan wel 10 m, mits een maximale bouwhoogte van 10 m vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. deze bevoegdheid is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uylenborgh'.
- 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.

20.4.4 Vergroten van de bouwhoogte van overige gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.5 voor het verhogen van de bouwhoogte van overige gebouwen tot 10 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

5. de afwijking enkel kan worden toegepast voor de 150 m² aan bebouwing die aan de bestaande bebouwing is of wordt toegevoegd, zoals is bedoeld in lid 20.2.5 onder a;
- f. 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.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 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.

20.5.2 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;
- k. de uitoefening van de bed&breakfast vindt niet plaats vanuit een bijgebouw, tenzij in de bestaande situatie een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van bed&breakfast.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

20.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 voor het toestaan van inwoning, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de Inwoningsnota 2016 van de gemeente Putten;
- c. als de onder b bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

20.6.2 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 20.5.1 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.

20.6.3 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 20.5.1 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, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

20.6.4 De uitoefening van bed&breakfast in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.5.2 voor het toestaan van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in bijgebouwen tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m², met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

Artikel 21 Leiding - Gas

21.1 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.

21.2 Bouwregels

Op de in lid 21.1 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.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 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.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

Artikel 22 Leiding - Hoogspanningsverbinding

22.1 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.

22.2 Bouwregels

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van de andere ter plaatse geldende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken in de vorm van hoogspanningsmasten worden gebouwd.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 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.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

Artikel 23 Leiding - Riool

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een rioolpersleiding met het hart van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van de andere ter plaatse geldende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het leidingenbeheer worden gebouwd, met, indien het een gebouw betreft, een maximale oppervlakte van 100 m².

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 ten behoeve van bebouwing die op grond van de andere ter plaatse geldende bestemming(en) is toegestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de rioolpersleiding en vooraf advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

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

- vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; of
- een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 50 m²; of
- een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd.

24.3 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:

- 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;
- de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- 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;
- 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.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 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.

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

24.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 24.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 50 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;
- 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.

24.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 24.5.1, is niet van toepassing op:

- 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.

24.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

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

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

25.1 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.

25.2 Bouwregels

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

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

25.3 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:

- 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;
- de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- 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;
- 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.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 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.

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

25.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 25.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- 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;
- 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.

25.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 25.5.1, 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.

25.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

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

Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

26.2 Bouwregels

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

- vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; of
- een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 500 m²; of
- een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

26.3 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:

- 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;
- de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- 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;
- 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.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 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.

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

26.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 26.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- 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.

26.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 26.5.1, 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.

26.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 26.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

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

Artikel 27 Waarde - Archeologie 4

27.1 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.

27.2 Bouwregels

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

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

27.3 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:

- 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;
- de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- 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;
- 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.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2 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.

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

27.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 27.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- 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;
- 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.

27.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 27.5.1, 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.

27.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

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

Artikel 28 Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

28.2 Bouwregels

Op de in lid 28.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van de andere ter plaatse geldende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m, een en ander indien het belang van de waterkering hierdoor niet wordt belemmerd, in verband waarmee de beheerder van de waterkering wordt gehoord.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 ten behoeve van:

- a. het oprichten van bouwwerken die op grond van de andere ter plaatse geldende bestemming(en) zijn toegestaan;
- b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering met een bouwhoogte van maximaal 10 m;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en vooraf advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 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 30 Algemene bouwregels

30.1 Vervangende bouwregel

- a. Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels gegeven regels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstanden zijn de bestaande maten **van het bouwwerk** dan wel afstanden eveneens toegestaan.
- b. Het bepaalde onder a is voor wat betreft de oppervlakte niet van toepassing in het geval van gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen, als bedoeld in artikel 5.4 onder g, artikel 6.4 onder i, artikel 8.4 onder g, artikel 9.4 onder g, artikel 10.4 onder g, artikel 11.4 onder g en artikel 19.4 onder h.

30.2 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.

30.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

31.1 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).

31.2 Parkeren

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat, voor zover in de bestemmingsregels geen parkeernormen zijn opgenomen, moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeernota van de gemeente Putten en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 geluidzone - industrie

32.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een industrieterrein als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

32.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is de bouw van nieuwe gebouwen of de uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder slechts toegestaan, indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van het geluidgevoelige gebouw of de geluidgevoelige functie niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

32.2 overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe

32.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe' zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. voorzover het Arkemheen en Veluwerandmeren betreft:
 1. behoud en herstel van samenhang tussen slaapplekken en foerageergebieden;
 2. behoud van de specifieke betekenis van de verschillende onderdelen van habitattypen en vogels in de afgesloten zeearmen en randmeren;
 3. herstel van mozaïek van verlandingsstadia van open water tot moerasbos en herstel van gradiëntwatertypen met name in het deellandschap Laagveen;
- b. voorzover het Veluwe betreft:
 1. behoud en herstel van de oude (eiken)bossen;
 2. behoud en herstel van het half open gebied als geleidelijke overgangen met het bos.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

32.3 overige zone - ehs natuur

32.3.1 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.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

32.4 overige zone - ehs verweving en verbindingszone

32.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ehs verweving en verbindingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

32.5 overige zone - grootschalig waardevol open gebied

32.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - grootschalig waardevol open gebied' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de open ruimtes ter bescherming van het zeer open landschap als leefgebied van de weidevogels en het half open landschap ter bescherming van het landschappelijke contrast met het gesloten bosgebied.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

32.6 overige zone - landgoed

32.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landgoed' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie.

32.6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landgoed' mogen, naast bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de andere ter plaatse geldende bestemming(en), ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het bepaalde in lid 32.6.1 worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

32.6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 32.6.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van het landgoed, mits:

- a. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m²;
- b. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- c. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.

32.6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

32.6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.6.4 ten behoeve van het toestaan van evenementen van tijdelijke aard, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het te gebruiken terrein dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte;
- b. wanneer het terrein niet in gebruik is, het afgesloten is voor gemotoriseerd verkeer en publiek.

32.7 overige zone - uyenborgh

32.7.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uyenborgh' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uyenborgh' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in de artikelen 12 en 20.

32.7.2 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

32.7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.7.2 ten behoeve van het toestaan van educatieve en recreatieve evenementen van tijdelijke aard, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het te gebruiken terrein dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte;
- b. wanneer het terrein niet in gebruik is, het afgesloten is voor gemotoriseerd verkeer en publiek.

32.8 overige zone - waardevol landschap

32.8.1 Aanduidingsomschrijving

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

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

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

32.9 overige zone - waardevol open en besloten gebied

32.9.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol open en besloten gebied' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van het half open landschap in contrast met het gesloten bosgebied.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

32.10 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in de artikelen 3, 4 en 34.

32.11 reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in de artikelen 3, 4 en 34.

32.12 veiligheidszone - lpg

32.12.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met een lpg-installatie.

32.12.2 Bouwregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, in afwijking van de andere ter plaatse geldende bestemming(en), geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd, tenzij deze behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt lpg de lpg-installatie behoort.

32.12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.12.2 ten behoeve van het toestaan van bouwwerken ten behoeve van (beperkt) kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

32.13 vrijwaringszone - dijk

32.13.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het belang van het waterbeheer.

32.13.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' mogen, in afwijking van de andere ter plaatse geldende bestemming(en), geen nieuwe bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 m, een en ander indien het belang van het waterbeheer hierdoor niet wordt belemmerd, in verband waarmee de waterbeheerder gehoord wordt.

32.13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.13.2 ten behoeve van:

- a. bouwwerken die op grond van de andere ter plaatse geldende bestemming(en) zijn toegestaan, mits geen strijd ontstaat met het belang van het waterbeheer, in verband waarmee de waterbeheerder gehoord wordt;
- b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het belang van het waterbeheer, met een bouwhoogte van maximaal 10 m.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

32.14 vrijwaringszone - spoor

32.14.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bestemd voor het spoor.

32.14.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mogen, in afwijking van de andere ter plaatse geldende bestemming(en), geen nieuwe bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van:

- a. bouwwerken toegestaan op gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschap', voor zover gelegen binnen de bouwvlakken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;

één en ander indien het uitzicht in verband met het railverkeersbelang hierdoor niet wordt belemmerd, in verband waarmee de spoorwegbeheerder wordt gehoord.

32.14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.14.2 ten behoeve van:

- a. het oprichten van bebouwing ten behoeve van het beheer en onderhoud van het railverkeer binnen een

afstand van 15 m uit de buitenste spoorstaaf, mits het veiligheidsrisico minimaal is, in verband waarmee de spoorwegbeheerder gehoord wordt;

- b. het oprichten van bebouwing, die op grond van de andere ter plaatse geldende bestemming(en) is toegestaan, mits geen strijd ontstaat met het railverkeersbelang, in verband waarmee de spoorwegbeheerder wordt gehoord.

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

Het bepaalde in artikel 35 is van toepassing.

Artikel 33 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 verwerking van een adequaat waarschuwingssysteem noodzakelijk is;
- c. het bouwen van lichtmasten ten behoeve van buitenrijbanen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
 2. de afstand tussen een lichtmast en woningen van derden bedraagt minimaal 50 m;
- d. de bouw van bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 250 m³ en een maximum bouwhoogte van 8 m;
- e. de regels voor niet voor wonen bestemde gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer alsmede voor natuur- en landschapseducatie waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m² mag bedragen;
- f. het toestaan van een grotere oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. schuilstallen zijn alleen toegestaan op gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschap';
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 3. er moet sprake zijn van gronden met een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 2 ha. Het moet gaan om vrij liggende gronden, niet aansluitend aan het agrarisch bedrijf (niet bereikbaar via eigen grond). Er moet zijn aangetoond dat positionering van de schuilstal binnen een bouwvlak niet mogelijk is;
 4. de schuilstal mag aan maximaal twee zijden van wanden worden voorzien;
 5. de schuilstal moet landschappelijk zijn of worden ingepast;
 6. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 7. de afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 8. er dient sprake te zijn van aantoonbare noodzakelijkheid en doelmatigheid van een schuilstal in het kader van dierenwelzijn;
 9. schuilstallen zijn alleen toegestaan gepositioneerd aan de randen van het perceel of in een hoek van een perceel, bij voorkeur aansluitend bij bestaande bebouwing of bij begroeiing;
 10. vanaf de schuilstal mag niet meer dan 2 m verhard oppervlak worden aangelegd;
 11. de aanleg van een weg/uitweg van en naar een schuilstal is niet toegestaan;
- h. het vergroten van de inhoud van een kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning', indien de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 een vergroting noodzakelijk maken;
- i. het overschrijden van de maatvoeringen voor bouwwerken met maximaal 10% voor:
 1. de realisatie van een rieten dak;
 2. de realisatie van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw op eigen initiatief of, indien dit in het Bouwbesluit 2012 is voorgeschreven.
- j. het toestaan van bijgebouwen bij kleine woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bijgebouwen zijn alleen toegestaan op gronden met de bestemming 'Wonen' en op het perceel waar de kleine woning is toegestaan;
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m²;
 3. de bouw van bijgebouwen is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop op het perceel waar de nieuwe bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat per 1 m² toevoeging aan bijgebouwen, 2 m² gesloopt dient te worden gesloopt;
- k. buitenopslag met dien verstande dat voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid.

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

34.1 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. voorzover betrekking hebbend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' mag een functiewijziging niet leiden tot beperkingen in milieuhygiënische zin van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden;
- b. een functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
- c. een functiewijziging mag niet leiden tot een ondoelmatige versnippering van de agrarische gronden;
- d. 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;
- e. een functiewijziging die plaatsvindt op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landgoed' dient inpasbaar te zijn in het betrokken landgoed en verenigbaar met het bepaalde in artikel 32.6;
- f. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in het plangebied;
- g. 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;
- h. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
- i. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
- j. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor in acht te worden genomen;
- k. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen.

34.2 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.

34.3 Stichten van een nieuw agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Wonen' wijzigen behoeve van het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

- a. nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. aangetoond dient te worden dat vestiging binnen een bestaand agrarisch bouwvlak niet tot de

- mogelijkheden behoort;
- c. ten aanzien van de maatvoering en situering van de bebouwing de bepalingen van de van toepassing zijnde bestemmingen 'Agrarisch' dan wel 'Agrarisch met waarden - Landschap' op overeenkomstige wijze worden toegepast;
 - d. aangetoond dient te worden dat het nieuwe agrarische bouwvlak, gelet op de omvang, ligging en aard van het agrarische bedrijf op de nieuwe locatie ten opzichte van in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder zal veroorzaken dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschaad;
 - e. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak maximaal 1 ha mag bedragen.

34.4 Omschakeling Wonen naar Wonen met agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het toestaan van agrarische nevenactiviteiten bij een woning en in verband daarmee opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' op de verbeelding, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 - 2. 'overige zone - extensief rood zwermgebied';
 - 3. 'overige zone - ehs natuur';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 650 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder **b** mag uitsluitend de op het moment van het vaststellen van het wijzigingsbesluit bestaande oppervlakte aan gebouwen, met uitzondering van de woning, ten behoeve van de agrarische nevenactiviteiten worden gebruikt en is een vergroting naar 650 m² niet mogelijk, indien de inhoud van de woning op het betreffende perceel eerder door middel van een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 19.4 is vergroot;
- d. de agrarische nevenactiviteit heeft een omvang van minimaal 3 tot maximaal 16 NGE;
- e. het niet betreft agrarische nevenactiviteiten in de vorm van intensieve veehouderij buiten de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangegeven gronden;
- f. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. minimaal 1,5 ha gronden dat in eigendom is van de eigenaar van de woning dient aanwezig te zijn ten behoeve van het uitoefenen van agrarische nevenactiviteiten.

34.5 Middelgroot naar groot agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor het omzetten van een op de verbeelding aangegeven middelgroot agrarisch bedrijf naar een groot agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 - 2. 'overige zone - extensief rood zwermgebied';
 - 3. 'overige zone - ehs natuur';
- b. aangetoond wordt dat er sprake is van structurele vergroting van het productievolume waardoor een groot agrarisch bedrijf ontstaat;
- c. het niet betreft een intensieve veehouderij binnen de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangegeven gronden;
- d. ten aanzien van een veehouderij mag uitsluitend omzetting plaatsvinden voor zover het desbetreffende bedrijf qua vergunnings situatie milieugebruiksruimte heeft voor uitbreiding;
- e. de bebouwingsregeling voor een groot agrarisch bedrijf zoals neergelegd in artikel 3 en 4 zijn van overeenkomstige toepassing is.

34.6 Verandering vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, mits het geen gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe', overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor het wijzigen van de grenzen van het bouwvlak voor agrarische bedrijven, met dien verstande dat:

- a. voor intensieve veehouderijen buiten de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangegeven gronden de in Bijlage 1 genoemde oppervlakte niet mag worden vergroot;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.

34.7 Vergroting bouwvlak

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

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 2. 'overige zone - extensief rood zwermgebied';
 3. 'overige zone - intensief rood zwermgebied';
 4. 'overige zone - ehs natuur';
- b. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding moet zijn aangetoond;
- c. het niet betreft intensieve veehouderijen buiten de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' aangegeven gronden;
- d. voor zover het intensieve veehouderijen betreft die zijn gelegen binnen de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangegeven gronden mag het bouwvlak met maximaal 10% worden uitgebreid ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid;
- e. voor zover het betreft intensieve veehouderijen die zijn gelegen buiten de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangegeven gronden:
 1. mag de oppervlakte van het bouwvlak met 30% worden vergroot;
 2. mag het bouwvlak aanvullend op de vergroting genoemd onder 1 eenmalig met 10% worden vergroot ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits in het laatste geval het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid;
- f. de uitbreiding dient plaats te vinden ten behoeve van agrarische activiteiten;
- g. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast voor de agrarische bedrijven op de volgende percelen:
 1. Hooiweg 19;
 2. 't Oeverstraat 8, 10, 12.

34.8 Omschakeling agrarisch bedrijf naar landelijk bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor wat betreft het bij agrarische bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak dan wel gronden met de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen = agrarische nevenactiviteit' ten behoeve van landelijke bedrijven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
- b. de nieuwe vorm van bedrijvigheid dient duidelijk minder schadelijk te zijn voor natuur en milieu dan de huidige agrarische bedrijvigheid;
- c. het nieuw te vestigen bedrijf staat vermeld onder 'landelijke bedrijven' in Bijlage 5 dan wel betreft een

- voor wat de aard, omvang en hinder betreft vergelijkbaar bedrijf;
- d. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing dient te passen binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied waar de bebouwing voorkomt;
- e. hergebruik of nieuwbouw is uitsluitend toegestaan tot maximaal:
1. 1.000 m² voor zover het betreft gronden:
 - welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone = intensief rood zwermgebied' en 'overige zone = extensief rood zwermgebied';
 - welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone = ehs natuur', 'overige zone = ehs verweving en verbindingszone' en 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied';
 2. 750 m² voor zover het betreft gronden:
 - welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone = intensief rood zwermgebied' en 'overige zone = extensief rood zwermgebied';
 - welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone = ehs natuur', 'overige zone = ehs verweving en verbindingszone' en 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied';
- en mits de bebouwing op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving wordt ingepast; een en ander overeenkomstig de onderstaande tabel en onder de volgende voorwaarden:

hergebruik of nieuwbouw	te slopen bij hergebruik	te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
501-750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751-1.000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

3. de volgens de tabel te slopen oppervlakte aan bebouwing boven de 500 m² kan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone = landgoed' en 'overige zone = extensief rood zwermgebied' worden gecompenseerd door het aanbrengen van nieuwe natuur en landschapselementen; waarbij voor elke 100 m² die niet wordt gestoopt 0,5 ha nieuwe natuur wordt ingericht met 1.000 m² landschapselementen. De gronden moeten worden ingericht met het oog op een duurzaam beheer volgens een door de gemeente goedgekeurd beplantings- en beheersplan; dat op basis van het landschapsbeleidsplan is opgesteld;
 4. bij de in de tabel aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
 5. de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden; deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
 6. het vrijkomende deel van het bouwperceel wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving ingepast;
 7. de aanwezige bebouwing welke uitstijgt boven de toegestane oppervlakte dient te worden gestoopt;
- f. bedrijfsactiviteiten vinden; voor zover deze geen betrekking hebben op de productiegronden; zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaats;
- g. het nieuwe gebruik dient noch op korte, noch op lange termijn te leiden tot een aanmerkelijke behoefte aan uitbreiding van het bebouwde oppervlak;
- h. buitenopslag is toegestaan; mits:
1. de noodzaak van buitenopslag voor de bedrijfsvoering is aangetoond; waarbij de omvang van de buitenopslag eveneens wordt bepaald door wat voor de bedrijfsvoering nodig is;
 2. de buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
 3. sprake is van vermindering van bebouwing door sloop; met dien verstande dat per 1 m² buitenopslag; 1 m² gestoopt dient te worden;
 4. buitenopslag uitsluitend plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak;
 5. de omvang van de buitenopslag bepaald wordt door wat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 6. voldaan wordt aan de maximale hoogte van 6 m;
- i. detailhandel is niet toegestaan; tenzij het betreft de verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen;
- j. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben; blijven of komen beschikbaar voor de

grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie; overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;

- k. de waarden van omringende functies; welke het plan beoogt te beschermen; mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op het (bestemde) eigen terrein zal plaatsvinden;
- m. de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', 'Bedrijf - Landelijke bedrijven', 'Maatschappelijk' en 'Natuur', met dien verstande dat voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid.

34.9 Omschakeling van Wonen en Wonen met agrarische nevenactiviteiten naar Maatschappelijk en Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' en/of 'Natuur' met dien verstande dat voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid.

34.10 Omschakeling van landelijk bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

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

- a. de oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 1.000 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de van de navolgende aanduidingen niet meer mag bedragen dan 750 m²:
 - 1. 'overige zone - ehs natuur';
 - 2. 'overige zone - ehs verweving en verbindingszone';
 - 3. 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 - 4. 'overige zone - grootschalig waardevol open en besloten gebied';
 - 5. 'overige zone - waardevol landschap';
- b. de belangen van eigenaren/gebruikers van de nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- d. het nieuw te vestigen bedrijf staat vermeld onder 'niet-agrarische bedrijven' in Bijlage 5 dan wel betreft een voor wat de aard, omvang en hinder betreft vergelijkbaar bedrijf;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan ecologische en landschappelijke waarden;
- f. uitsluitend het bestaande aantal bedrijfswoningen mag worden gebruikt voor als bedrijfswoning ten behoeve van de nieuwe bestemming;
- g. er dient sprake te zijn van hetzij een combinatie van sloop en hergebruik van bestaande gebouwen, hetzij een combinatie van sloop en nieuwbouw, waarbij de te slopen oppervlakte gebouwen wordt bepaald op basis van de staffeling die in de onderstaande tabel is genoemd:

Landelijk bedrijf	Compensatie sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Tot 1.000 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ²

Oppervlakte hergebruik of nieuwbouw	Te slopen oppervlakte bij hergebruik	Te slopen oppervlakte bij nieuwbouw
tot 500 m ²	geen sloopreis	zelfde oppervlak

501 = 750 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
751 = 1.000 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel

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

34.11 Omschakeling van Agrarisch en Wonen naar niet-agrarisch bedrijf, verblijfsrecreatie en dagrecreatie of landelijk bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Wonen' en 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' ten behoeve van niet-agrarische bedrijven, landelijke bedrijven dan wel verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkenheer, veluwerandmeren en veluwe';
- b. de nieuwe vorm van bedrijvigheid dient duidelijk minder schadelijk te zijn voor natuur en milieu dan de huidige agrarische bedrijvigheid;
- c. het nieuw te vestigen bedrijf staat vermeld onder 'verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven', 'landelijke bedrijven' dan wel onder 'niet-agrarische bedrijven' in Bijlage 5 dan wel betreft een voor wat de aard, omvang en hinder betreft vergelijkbaar bedrijf;
- d. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing dient te passen binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied waar de bebouwing voorkomt;
- e. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen (bestemde) terrein zal plaatsvinden;
- f. bedrijfsactiviteiten vinden, voorzover deze geen betrekking hebben op de productiegronden, zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaats;
- g. het nieuwe gebruik dient noch op korte, noch op lange termijn te leiden tot een aanmerkelijke behoefte aan uitbreiding van het bebouwde oppervlak;
- h. buitenopslag is toegestaan, mits:
 1. de noodzaak van buitenopslag voor de bedrijfsvoering is aangetoond, waarbij de omvang van de buitenopslag eveneens wordt bepaald door wat voor de bedrijfsvoering nodig is;
 2. de buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
 3. sprake is van vermindering van bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m² buitenopslag, 1 m² gesloopt dient te worden;
 4. buitenopslag uitsluitend plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak;
 5. de omvang van de buitenopslag bepaald wordt door wat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 6. voldaan wordt aan de maximale hoogte van 6 m;
- i. detailhandel is niet toegestaan, tenzij het betreft de verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen;
- j. eventuele behorende gronden die geen erffunctie hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
- k. de bebouwing wordt hergebruikt;
- l. hergebruik of nieuwbouw is uitsluitend toegestaan tot:
 1. maximaal 1.000 m² voor zover het betreft gronden:
 - welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - intensief rood zwermgebied' en 'overige zone - extensief rood zwermgebied';
 - welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - ehs natuur', 'overige

zone - ehs verweving en verbingszone' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';

2. maximaal 750 m² voor zover het betreft gronden:

- welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - intensief rood zwermgebied' en 'overige zone - extensief rood zwermgebied';
- welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - ehs natuur', 'overige zone - ehs verweving en verbingszone' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';

en mits de bebouwing op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving wordt ingepast, een en ander overeenkomstig de onderstaande tabel en onder de volgende voorwaarden:

Bedrijf	Compensatie sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Tot 500 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ²
501 - 1.000 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ²

hergebruik of nieuwbouw	te slopen bij hergebruik	te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
501-750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751-1.000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

- de volgens de tabel te slopen oppervlakte aan bebouwing boven de 500 m² kan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landgoed' en 'overige zone - extensief rood zwermgebied' worden gecompenseerd door het aanbrengen van nieuwe natuur en landschapselementen, waarbij voor elke 100 m² die niet wordt gesloopt 0,5 ha nieuwe natuur wordt ingericht met 1.000 m² landschapselementen. De gronden moeten worden ingericht met het oog op een duurzaam beheer volgens een door de gemeente goedgekeurd beplantings- en beheersplan, dat op basis van het landschapsbeleidsplan is opgesteld;
- bij de in de tabel aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
- de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
- de aanwezige bebouwing welke uitstijgt boven de toegestane oppervlakte dient te worden gesloopt;
- de waarden van omringende functies, welke het plan beoogt te beschermen, mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden mogen niet onevenredig geschaad.

34.12 Omschakeling van detailhandel en horeca naar niet-agrarisch bedrijf, verblijfsrecreatie en dagrecreatie of landelijk bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Horeca' ten behoeve van niet-agrarische bedrijven, landelijke bedrijven dan wel verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
 - 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 - 'overige zone - extensief rood zwermgebied';
 - 'overige zone - intensief rood zwermgebied';
 - 'overige zone - ehs natuur';
- de nieuwe vorm van bedrijvigheid mag niet meer belastend zijn dan de huidige activiteiten;
- het nieuw te vestigen bedrijf vermeld staat in de Bijlage 5 dan wel betreft een voor wat de aard,

- omvang en hinder betreft vergelijkbaar bedrijf;
- de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing dient te passen binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied waar de bebouwing voorkomt;
 - voor de maatvoering van de bebouwing worden de geldende bouwregels op overeenkomstige bebouwing toegepast, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vergroot;
 - bedrijfsactiviteiten vinden, voorzover deze geen betrekking hebben op de productiegronden, mogelijk binnen de gebouwen plaatsvinden;
 - het nieuwe gebruik dient noch op korte, noch op lange termijn te leiden tot een aanmerkelijke behoefte aan uitbreiding van het bebouwde oppervlak;
 - de waarden van de omringende functies, welke het plan beoogt te beschermen, mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - buitenopslag is toegestaan, mits:
 - de noodzaak van buitenopslag voor de bedrijfsvoering is aangetoond, waarbij de omvang van de buitenopslag eveneens wordt bepaald door wat voor de bedrijfsvoering nodig is;
 - de buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
 - sprake is van vermindering van bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m² buitenopslag, 1 m² gesloopt dient te worden;
 - buitenopslag uitsluitend plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak;
 - de omvang van de buitenopslag bepaald wordt door wat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - voldaan wordt aan de maximale hoogte van 6 m.

34.13 Nieuwe locatie verplaatsing niet-agrarisch of landelijk bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van een agrarisch bouwvlak dan wel de bestemming 'Agrarisch' zonder agrarisch bouwvlak en de bestemming 'Wonen' ten behoeve van niet-agrarische bedrijven of landelijke bedrijven, alleen voor de verplaatsing van een niet-agrarisch of landelijk bedrijf van elders, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensief rood zwermgebied';
- op de locatie elders is sprake van een ruimtelijk en/of milieuhygiënisch knelpunt, waardoor verplaatsing een betere situatie oplevert;
- aan de nieuwe locatie kunnen eisen worden gesteld in verband met de gewenste nabijheid bij de kom;
- in het geval van een agrarisch bouwvlak wordt de bebouwing op de oude locatie afgebroken;
- in het geval van een agrarisch bouwvlak is hergebruik of nieuwbouw uitsluitend toegestaan tot maximaal 1.000 m², een en ander overeenkomstig de onderstaande tabel en onder de volgende voorwaarden:

Bedrijf	Compensatie sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Tot 500 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	2 m ²
501 - 1.000 m ² per m ² vloeroppervlakte bedrijfsbebouwing	3 m ²

hergebruik of nieuwbouw	te slopen bij hergebruik	te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
501-750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751-1.000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

- de volgens de tabel te slopen oppervlakte aan bebouwing boven de 500 m² kan ter plaatse van de

aanduidingen 'overige zone - landgoed' en 'overige zone - extensief rood zwermgebied' worden gecompenseerd door het aanbrengen van nieuwe natuur en landschapselementen, waarbij voor elke 100 m² die niet wordt gesloopt 0,5 ha nieuwe natuur wordt ingericht met 1.000 m² landschapselementen. De gronden moeten worden ingericht met het oog op een duurzaam beheer volgens een door de gemeente goedgekeurd beplantings- en beheersplan, dat op basis van het landschapsbeleidsplan is opgesteld;

2. bij de in de tabel aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
3. de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
4. de aanwezige bebouwing welke uitstijgt boven de toegestane oppervlakte dient te worden gesloopt;
- f. bedrijfsactiviteiten vinden, voor zover deze geen betrekking hebben op de productiegronden, zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaats;
- g. het nieuwe gebruik dient noch op korte, noch op lange termijn te leiden tot een aanmerkelijke behoefte aan uitbreiding van het bebouwde oppervlak;
- h. buitenopslag is toegestaan, mits:
 1. de noodzaak van buitenopslag voor de bedrijfsvoering is aangetoond, waarbij de omvang van de buitenopslag eveneens wordt bepaald door wat voor de bedrijfsvoering nodig is;
 2. de buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
 3. sprake is van vermindering van bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m² buitenopslag, 1 m² gesloopt dient te worden;
 4. buitenopslag uitsluitend plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak;
 5. de omvang van de buitenopslag bepaald wordt door wat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 6. voldaan wordt aan de maximale hoogte van 6 m;
- i. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
- j. de waarden van omringende functies, welke het plan beoogt te beschermen, mogen niet onevenredig worden geschaad;
- k. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op het (bestemde) eigen terrein zal plaatsvinden;
- l. de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden mogen niet onevenredig worden geschaad.

34.14 Omschakeling agrarisch bedrijf naar burgerwoning

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

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

34.15 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' of 'Bedrijf - Landelijke bedrijven' 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.

34.16 Omschakeling Wonen met agrarische nevenactiviteiten naar Wonen

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

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

34.17 Bouw extra woning/wooneenheden na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits – voor zover gelegen in dan wel grenzend aan de als Natura 2000 gebied aangewezen gebieden 'Veluwerandmeren' en/of 'Veluwe' – een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet heeft plaatsgevonden, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de binnen de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschap' voor de op de verbeelding met 'groot agrarisch bedrijf' of 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangewezen gronden en de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen', 'Bedrijf - Landelijke bedrijven', 'Horeca' en 'Detailhandel' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning c.q. het realiseren van wooneenheden, met inachtneming van de volgende voorwaarden: **dien verstande dat voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid.**

- a. de wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging;
- b. indien het betreft een bedrijfslocatie gelegen binnen de op de verbeelding als 'reconstructiewetzone = landbouwonwikkelingsgebied' aangegeven gronden; zijn de woning en de wooneenheden uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat de woning of wooneenheden geen enkele belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven;
- c. de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder dienen in acht te worden genomen;
- d. de wijziging is mogelijk indien alle aanwezige bebouwing wordt gestript overeenkomstig de onderstaande tabel en onder de volgende voorwaarden:

Minimaal te slopen fysiek legale bebouwing	Maximale inhoud woongebouw
minimaal 1.000 m ²	660 m ³
minimaal 2.000 m ²	880 m ³ 2 x 440 m ³ twee aaneengebouwd
minimaal 3.000 m ²	2x660 m ³

1. indien ombouw van bestaande bebouwing naar wooneenheden niet mogelijk is; mogen maximaal twee (geschakelde) woongebouwen worden gebouwd;
2. in geval van intensieve veehouderij in het op de verbeelding als 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' aangegeven gebied wordt de in de tabel vermelde oppervlakte aan minimaal te slopen bebouwing met 20% verlaagd;
3. het samenvoegen van de slooppoppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om tot de ingevolge de tabel vereiste oppervlakte te komen; mits op deze locaties tegelijkertijd alle aanwezige bebouwing wordt gestript en van deze locaties in één en dezelfde wijzigingsprocedure de (agrarische) bedrijfsfunctie wordt verwijderd;
- e. de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden; deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
- f. voor de berekening van de benodigde sloopmeters geldt dat niet vergunde gebouwen van voor 1 januari 1993 kunnen worden meegeteld tot maximaal het bouwrecht van 1 woning;
- g. aangetoond dient te worden dat de extra woning of de wooneenheden passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- h. met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen';
- i. de extra woning dient binnen het (voormalig) agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd; of ter plaatse

van de aanduidingen 'overige zone = intensief rood zwermgebied' en 'overige zone = extensief rood zwermgebied';

- j. de inhoud van de extra woning dan wel van een wooneenheid mag niet meer bedragen dan 660 m³;
- k. de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt per nieuw te bouwen woning c.q. wooneenheid maximaal 80 m²;
- l. de extra woning dient goed in het landschap te worden ingepast;
- m. de oppervlakte van het woonperceel (bebouwing met bijbehorend erf) mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- n. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie; overeenkomstig de functie van het betrokken gebied.

34.18 Nieuwvestiging landgoederen

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 bestemmingen(en) ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 - 2. 'overige zone - intensief rood zwermgebied';
 - 3. 'overige zone - ehs natuur';
 - 4. 'overige zone - ehs verweving en verbindingzone';
 - 5. 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. de ter plaatse uitgeoefende agrarische of niet-agrarische bedrijfsactiviteiten dienen volledig te zijn beëindigd;
- c. een inrichtingsplan moet worden overlegd waaruit in ieder geval het volgende dient te blijken:
 - 1. dat voor de inrichting van de omliggende terreinen wordt aangesloten op de in het gebied aanwezige natuur- en landschapswaarden, zoals aangegeven in het Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland 2008;
 - 2. dat rekening wordt gehouden met de eisen die voortvloeien uit de natuurwetgeving;
 - 3. dat, indien van toepassing, rekening wordt gehouden met de bestaande archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied;
 - 4. dat de ontwikkeling van het landgoed bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving;
 - 5. in verband met verkeers- en vervoersaspecten dienen de ontsluiting van het landgoed en de interne routing op het landgoed inzichtelijk te worden gemaakt; parkeervoorzieningen dienen zo passend mogelijk te worden gerealiseerd op het landgoed;
 - 6. dat sprake is van een kwalitatief hoogwaardige invulling aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 - 7. in verband met de mogelijkheden van extensieve dagrecreatie binnen het landgoed dient duidelijk te worden hoe rekening wordt gehouden met de belangen van wandelaars, fietsers en ruiters met de inrichting van het landgoed; in verband hiermee wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande paden- en wegenstructuur in het gebied;
- d. op de gronden behorende bij het landgoed dienen bos- en/of natuurgebieden te worden gerealiseerd waarbij de totale omvang van de nieuw te realiseren natuur minimaal 10 ha bedraagt met dien verstande, dat dit bij voorkeur een aaneengesloten gebied dient te betreffen en dat het gebied openbaar toegankelijk is;
- e. een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld;
- f. Voor de woningen gelden de volgende regels:
 - 1. maximaal één hoofdgebouw per landgoed is toegestaan met:
 - daarin ondergebracht maximaal 3 wooneenheden;
 - een inhoud van minimaal 2.500 m³ en maximaal 4.000 m³;
 - een oppervlakte van minimaal 500 m² en maximaal 2000 m²;
 - een goothoogte van maximaal 10 m;
 - een bouwhoogte van maximaal 15 m

hoofdgebouwen mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - grootschalig waardevol open gebied';

2. het hoofdgebouw dient te worden gebouwd op een voormalig agrarisch bouwperceel waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing volledig dient te zijn gesloopt;
- g. Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. bijgebouwen zijn toegestaan met:
 - een oppervlakte van maximaal 100 m² per wooneenheid;
 - een goothoogte van maximaal 3 m;
 - een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- h. het gebruik van het hoofdgebouw beperkt blijft tot de woonfunctie en aan de woonfunctie ondergeschikte kantooractiviteiten, met dien verstande dat maximaal 3 wooneenheden zijn toegestaan en maximaal 5% van de oppervlakte per wooneenheid voor kantooractiviteiten mag worden gebruikt.

34.19 Wijziging begrenzing landgoederen

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de begrenzing van de gronden met de aanduiding 'overige zone - landgoed', indien en voor zover de feitelijke begrenzing van het betrokken landgoed daartoe aanleiding geeft.

34.20 Bos- en natuurontwikkeling

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

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

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

34.21 Verplaatsen houtopstanden

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

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 2. 'overige zone - ehs natuur';
 3. 'overige zone - ehs verweving en verbindingzone';
- b. de wijziging is noodzakelijk ten behoeve van het verbeteren van de productiestructuur van het agrarische bedrijf (de noodzaak van de verwijdering van de beplanting moet tevens vanuit bedrijfseconomisch oogpunt aannemelijk worden gemaakt);
- c. compensatie vindt plaats in natura waarbij wordt overgecompenseerd met minimaal 20%, teneinde verloren gegane waarden van flora en fauna te compenseren;
- d. de aanplant vindt plaats op erven of ter herstel/versterking/verbinding van te handhaven houtwallen, bossen of natuurterreinen of anderszins uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is te achten.

34.22 Uitbreiding/omschakeling van aantal kampeermiddelen en recreatiewoningen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen voor wat betreft het vergroten van dan wel omschakelen tussen, het aantal kampeermiddelen en recreatiewoningen op gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. per hectare (exclusief de groenstrook voor afschermdende beplanting) maximaal zijn toegestaan:
 1. 50 toeristische standplaatsen;
 2. 35 stacaravans;
 3. 20 recreatiewoningen, dan wel een combinatie van deze categorieën;
- b. aangetoond dient te worden dat de bouw van recreatiewoningen en stacaravans plaatsvindt in het kader van op continuïteit gerichte bedrijfsmatige exploitatie van het recreatieterrein, waarbij sprake dient te zijn van verhuur ten behoeve van wisselende gezinnen of daarmee gelijk te stellen personen;
- c. het terrein dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing, waaronder in elk geval wordt verstaan dat, voor zover op het terrein geen afschermdende beplanting met een breedte van tenminste 5 m inwaarts gemeten uit de terreingrens aanwezig is, hierin alsnog dient te worden voorzien;
- d. ten aanzien van recreatiewoningen gelden na wijziging de bebouwingsmogelijkheden van artikel 14;
- e. aangetoond is dat de wijziging leidt tot een kwalitatieve verbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod.

34.23 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.

34.24 Antennemasten

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

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
 2. 'overige zone - extensief rood zwermgebied';
 3. 'overige zone - landgoed';
 4. 'overige zone - ehs natuur';
- b. de bouwhoogte van de mast bedraagt maximaal 50 m;
- c. het oprichten van de mast dient vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar te zijn;
- d. aangetoond dient te worden dat het oprichten van een mast uit het oogpunt van een goede telecommunicatie noodzakelijk is.

34.25 Vervallen kleine woning

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen in die zin, dat binnen de bestemming 'Wonen' de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding = kleine woning' aangegeven bouwmogelijkheid voor een kleine woning komt te vervallen. Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mogen de bijbehorende gronden worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemming. De inhoud van een te slopen kleine woning mag bij de inhoud van de hoofdwooning worden toegevoegd met dien verstande, dat de inhoud van de hoofdwooning maximaal 880 m³ mag bedragen. De wijziging mag niet plaatsvinden, indien de realisering onvoldoende vaststaat.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de 'specifieke bouwaanduiding – kleine woning' binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Wonen' op basis van het functieveranderingsbeleid te verwijderen.

34.26 Archeologische waarden

- a. Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door op één of meer locaties de (dubbel)bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' te verwijderen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- b. Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meer locaties te voorzien van de (dubbel)bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4', indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

34.27 Verplaatsen kleine woning

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het verplaatsen naar dan wel slopen en herbouwen van een kleine woning op een andere locatie dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie van de kleine woning dient te liggen binnen het ter plaatse aanwezige bouwvlak dan wel, indien ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestemmingsvlak waarin de woning voorheen stond;
- b. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- c. de inhoud, goot- en bouwhoogte van de kleine woning na verplaatsing dan wel sloop en herbouw dient gelijk te zijn aan de inhoud, goot- en bouwhoogte van de verplaatste dan wel gesloopte kleine woning, tenzij niet voldaan kan worden aan het Bouwbesluit 2012. In dat geval is het bepaalde in artikel 19 van overeenkomstige toepassing;
- d. bijgebouwen bij de kleine woning zijn niet toegestaan;
- e. kleine woningen mogen niet worden voorzien van een onderbouw;
- f. aangetoond dient te worden dat als gevolg van de verplaatsing dan wel sloop en herbouw een aanmerkelijke verbetering optreedt van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

34.28 Bouw tweede bedrijfswoning

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het toestaan van een tweede bedrijfswoning binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschap', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de aard en omvang van het bedrijf dienen zodanig te zijn, dat een tweede bedrijfswoning vanwege bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is, in verband waarmee aangetoond dient te worden dat het bedrijf zonder de tweede bedrijfswoning redelijkerwijs niet duurzaam geëxploiteerd kan worden. In het bijzonder zijn hier van belang de werkzaamheden die structureel buiten de gebruikelijke arbeidstijden én niet op tevoren vaststaande tijdstippen uitgevoerd dienen te worden;
- b. de noodzaak van een tweede bedrijfswoning is aangetoond aan de hand van een ondernemersplan, in welk kader burgemeester en wethouders advies inwinnen van een onafhankelijke deskundige;
- c. inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 660 m³;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- e. een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan indien:
 1. uit Bijlage 3 blijkt dat er een plattelandwoning op het bouwvlak aanwezig is;
 2. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine plattelandswoning';

- f. het bedrijf dient duurzame werkgelegenheid te bieden aan twee volwaardige arbeidskrachten;
- g. de tweede bedrijfswoning wordt aansluitend aan de bedrijfsbebouwing opgericht;
- h. voldaan wordt aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen.

34.29 Bouw mestvergister (tot 36.000 ton)

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen, voor wat betreft het toestaan van een mestvergister met een capaciteit tot 36.000 ton per jaar, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
- b. aangetoond dient te worden dat gebruik kan worden gemaakt van lokale aanvoer van mest;
- c. het ruimtebeslag van de te bouwen mestvergister mag ter plaatse van het landbouwonwikkelingsgebied, als bedoeld in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
- d. het ruimtebeslag van de te bouwen mestvergister is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied';
- e. de economische rendabiliteit is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- f. de mestvergister dient op of aansluitend aan een bestaand bouwperceel te worden gebouwd;
- g. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- h. buitenopslag is niet toegestaan.

34.30 Samenvoegen twee woningen

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van het samenvoegen van twee woningen tot één woning met een maximum inhoud van 990 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. enkel bedrijfswoningen, plattelandswoningen en burgerwoningen op hetzelfde bouwperceel mogen worden samengevoegd;
- b. met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen', met uitzondering van de regels met betrekking tot de inhoud van woningen.

34.31 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 gestroopt 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.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de bestemming 'Wonen' een tweede wooneenheid in het bestaande woongebouw toe te staan met dien verstande dat voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid.

34.32 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', 'Bedrijf - Landelijke bedrijven', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie';
- 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;
- e. met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen'.

34.33 Opheffen van de woonbestemming

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

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

34.34 Vergroten bouwvlak woonbestemming

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor het wijzigen van de grenzen van het bouwvlak in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak met maximaal 10% mag worden vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

Artikel 35 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

35.1.1 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	j
Bestemmingen										
Agrarisch	-	x	-	-	-	-	-	x	-	-
Agrarisch met waarden - Landschap	x	x	x	x	-	-	x	x	x	x
Natuur	x	-	x	x	x	-	x	x	x	x
Dubbelbestemmingen										
Leiding - Gas	x	-	x	x	x	x	x	x	x	x
Leiding - Hoogspanningsverbinding	-	-	-	-	x	x	x	-	-	x
Leiding - Riool	x	-	x	-	x	x	x	x	x	x
Waterstaat - Waterkering	x	-	x	x	x	x	x	x	x	x
Gebiedsaanduidingen										
overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe	x	-	x	x	x	x	x	x	x	x
overige zone - ehs natuur	x	-	x	x	x	-	x	x	x	x
overige zone - ehs verweving en verbindingzone	x	-	x	x	x	-	x	x	x	x
vrijwaringszone - dijk	x	-	-	-	x	-	-	-	-	x
vrijwaringszone - spoor	x	-	-	-	x	-	-	-	-	x
overige zone - grootschalig waardevol open gebied	x	-	-	-	x	x	x	-	-	-
overige zone - waardevol open en besloten gebied	x	-	-	-	x	x	x	-	-	-
overige zone - waardevol landschap	x	-	-	-	x	x	x	-	-	-

- x omgevingsvergunning
- niet omgevingsvergunningplichtig

Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- Het hoger dan 1 m boven peil ophogen 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.

- f. Het aanleggen van landschapselementen.
- g. Het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen.
- h. 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 bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden - Landschap en naar de bestemmingsvlakken van de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Landelijke bedrijven, Bedrijf - Nutsvoorziening, Detailhandel, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Sport, Wonen en Wonen - Landhuis. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn tevens de genoemde werkzaamheden kleiner dan 100 m² omgevingsvergunningplichtig.
- i. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- j. Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

35.1.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 35.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik betreffen;
- b. in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan (of uitgevoerd kunnen worden) op basis van een vóór dat tijdstip geldende vergunning;
- c. plaatsvinden binnen het bouwvlak van de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden - Landschap dan wel de bestemmingsvlakken van de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Landelijke bedrijven, Bedrijf - Nutsvoorziening, Detailhandel, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Sport, Wonen en Wonen - Landhuis, met uitzondering van werken of werkzaamheden die plaatsvinden binnen de dubbelbestemmingen welke zijn opgenomen in de artikel 21 tot en met 28.

35.1.3 Toetsingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.1.1 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 35.1.1, 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.

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

35.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een buitenrijbaan aan te leggen op gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschap', voor zover gelegen buiten de bouwvlakken van de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden - Landschap dan wel de bestemmingsvlakken van de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Landelijke bedrijven, Bedrijf - Nutsvoorziening, Detailhandel, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Sport, Wonen en Wonen - Landhuis.

35.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 35.2.1 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.

35.2.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.2.1 kan slechts worden verleend, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

Artikel 36 Overige regels

36.1 Bestemmingsvlak/bouwvlak

Indien twee bestemmingsvlakken of bouwvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak dan wel bouwvlak.

36.2 Van toepassing verklaring

Het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 mei 2016 (identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGWBuitengebied-VA02) blijft van toepassing, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - veegplan 2017', de verbeelding van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad op 12 mei 2016, volledig wordt vervangen inclusief alle ter plaatse geldende aanduidingen;
- b. de regels van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad op 12 mei 2016 als volgt worden gewijzigd:
 1. de tekstdelen welke in de voorliggende regels met geel gemarkeerd zijn weergegeven, worden aan de regels van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied van de gemeente Putten toegevoegd;
 2. de tekstdelen welke in de voorliggende regels zijn 'doorgehaald', worden uit de regels van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied verwijderd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 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.

37.2 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 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'Veegplan Westelijk Buitengebied'.

