

Nijkerkerstraat 32a



gemeente
putten

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

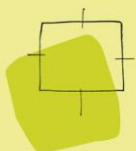
Nijkerkerstraat 32a

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Regels	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	28
Artikel 1 Begrippen	28
Artikel 2 Wijze van meten	31
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	32
Artikel 3 Agrarisch	32
Artikel 4 Bedrijf	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	35
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	38
Artikel 8 Overgangsrecht	38
Artikel 9 Slotregel	39
Vaststellingsbesluit	41

Toelichting

Bestemmingsplan Nijkerkerstraat 32a



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Nijkerkerstraat 32a

Inhoud

Toelichting

Regels

Verbeelding

8 mei 2012

Projectnummer 193.00.03.10.11

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	opbouw van de toelichting	7
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	9
3	Beleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Juridische vormgeving	13
5	Uitvoerings-aspecten	15
5.1	Externe veiligheid	15
5.2	Geur	15
5.3	Water	16
5.4	Geluidhinder	17
5.5	Luchtkwaliteit	17
5.6	Archeologie	18
5.7	Ecologie	19
5.8	Conclusie	20
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Inleiding



Dit bestemmingsplan betreft de herziening van het geldende bestemmingsplan ‘Westelijk Buitengebied’ voor wat betreft het perceel Nijkerkerstraat 32a. Op het perceel staan een losse bedrijfswoning en stallen. Na sloop van de stallen zal het perceel een functieverandering ondergaan en zal opslag in een loods toegestaan worden.

Het voormalig agrarische perceel is niet meer als zodanig in gebruik, dit bestemmingsplan voorziet in een functie verandering naar bedrijvigheid in de vorm van opslag.

1.1

opbouw van de toelichting

Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de bestaande situatie, de geldende bestemmingsplannen en de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 volgt de juridische uitwerking van het plan. De potentiële belemmeringen (uitvoeringsaspecten), zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid, komen in hoofdstuk 5 aan bod. Tenslotte zullen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde komen.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Op het perceel staan een bedrijfswoning en voormalige agrarische stallen.



Figuur 1: locatie

2.2

Nieuwe situatie

Na sloop van de stallen zal het perceel een functieverandering ondergaan en zal opslag in een loods worden toegestaan.

Beleid 3

In dit hoofdstuk komen het beleid van de provincie en van de gemeente aan de orde, voor zover dat relevant is voor het bestemmingsplan.

3.1

Provinciaal beleid

In het Reconstructieplan Gelderse Vallei is aangegeven (blz. 112) dat het beleid voor functieverandering, zoals dat door de provincie Utrecht is overgenomen, 'als gedragen gebiedsstandpunt zwaar in de afweging zal worden meegenomen'.

Functieverandering in concentratiegebieden intensieve teelten is mogelijk mits de nieuwe functie de (potentiële) uitbreidingsruimte van de bestaande veehouderijbedrijven niet belemmert. In de extensiveringsgebieden geeft het functieveranderingsbeleid de gewenste afwaartse beweging van de vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen vorm.

Het beleid in de verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen.

Uit het reconstructieplan 'Gelderse Vallei/Utrecht-Oost' blijkt dat Functieverandering één van de drijfveren is, die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Functieverandering kan zich ook voordoen bij al aanwezige niet-agrarische bebouwing, mits de nieuwe bestemming geen zwaardere belasting voor het gebied met zich meebrengt. Uitgangspunt van de beide provincies is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet. In dit reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland staat dat slechts een beperkt deel van verstedelijking buiten voornoemde gebieden kan plaatsvinden. Naast functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing, bebouwing voor recreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit worden verstaan, kan het ook gaan om functieverandering bij vrijkomende agrarische gebouwen, herbestemming van kazernesgebouwen of gebouwen van zorginstellingen en de oprichting van nieuwe landgoederen.

3.2

Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied' gaat men in op functieverandering. Met name als gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw, zal sprake zijn van een toenemend aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Voor een deel is dit een sluipend proces. Immers, betrokkenen zoeken naar een nieuwe economische invulling van vrijkomende agrarische schuren, of gaan nieuwe niet-agrarische nevenactiviteiten ondernemen ter verbetering van de inkomenssituatie. De omschakeling is een proces dat mede in het kader van het provinciaal (streekplan) en regionale beleid (Reconstructieplannen) wordt gestimuleerd.

Op grond van de in dit plan opgenomen mogelijkheden voor functieverandering kan, onder strikte voorwaarden, worden meegewerkt aan de vestiging van kleinschalige niet-agrarische (neven)activiteiten in het buitengebied.

De voorgestane ontwikkeling past ruimtelijk en functioneel binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Onder andere doordat er een nieuwe invulling wordt gegeven aan vrijkomende agrarische schuren.

Op grond van het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost en het bestemmingsplan Westelijk buitengebied geldt voor functieverandering van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf het volgende: dat dat mogelijk is indien er in verband met de ontstening van het buitengebied bebouwing verwijderd wordt.

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m ²	Dezelfde oppervlakte	Tweemaal zoveel
501 - 750 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751 - 1000 m ²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

Door 1709 m² van de bestaande bebouwing te slopen kan er 986 m² bedrijfsbebouwing met een nieuwe bestemming gerealiseerd worden. Er geldt namelijk een gestaffelde sloopregeling voor de vrijkomende bebouwing.

De agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Nijkerkerstraat 32a is 2695m² groot. Dat betekent dus het volgende:

Hergebruik of terugbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
Tot 500 m ²	500 m ² (1 x 500)	1000 m ² (2 x 500)
(+ 250) 501 - 750 m ²	500 m ² (2 x 250)	750 m ² (3 x 250)
(+ 236,25) 751 - 1000 m ²	708,75 m ² (3 x 236,25)	945 m ² (4 x 236,25)
Totaal 986,25 m²	1.708,25 m²	2.695 m²

Daarnaast geldt er nog een aantal andere voorwaarden om voor functieverandering in aanmerking te kunnen komen. Zo moet er een dergelijke landschappelijke inpassing worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan geeft aan dat de goothoogte maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 8 m mag bedragen.

Juridische vormgeving



Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de functieverandering aan de Nijkerkerstraat 32a. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure uit deze wet is gevolgd. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

De regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Artikel 3 gaat in op de bestemming 'Agrarisch' en artikel 4 gaat over de bestemming 'Bedrijf'.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is in artikel 5 de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro. In artikel 6 staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de planregels. Artikel 7 gaat over de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 en zijn artikel 8 en 9.

Uitvoerings- aspecten

5

Hieronder wordt ingegaan op verschillende uitvoerbaarheidsaspecten.

5.1

Externe veiligheid

Op ongeveer 170 m afstand bevindt zich een buisleiding van de Gasunie. Dit is voldoende ver weg dat het geen problemen oplevert voor het plangebied.

5.2

Geur

De opslaglocatie bevindt zich binnen de 50 m zone waarbinnen geen geurgevoelige objecten gerealiseerd mogen worden zoals woningen/kantoor.

Het vestigen van bedrijven waar geen sprake is van menselijk verblijf is mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijven waar geen werkplaatsen of kantoren zijn, waardoor het niet te verwachten is dat er gedurende werktijden permanent iemand in het bedrijfsgebouw aanwezig is.



Figuur 2 Geurkader

5.3

Water

Het bebouwd oppervlak op het perceel neemt af, er worden geen sloten gedempt of veranderd. Het plan heeft geen gevolgen voor het oppervlaktewater- of de grondwaterhuishouding

Wet bodembescherming

De resultaten van het verrichte verkennende onderzoek door Grondvitaal BV te Putten naar een eventuele bodemverontreiniging op de onderzochte locatie aan de Nijkerkerstraat 32a te Putten, kunnen als volgt worden samengevat:

- In de boven- en ondergrond mengmonsters 1, 2 en 3 zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen.
- In het grondwatermonster uit peilbuis 1 is een overschrijding van de streefwaarde aangetroffen met barium1.

Asbest: Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Uit de toetsing van de onderzoekshypothese 'niet verdacht' blijkt dat deze hypothese door de analyseresultaten van de grond- en de grondwatermonsters vrijwel geheel wordt bevestigd. Hoewel in het grondwatermonster een lichte

overschrijding van de streefwaarde is aangetroffen met barium1, is geen aanleiding gevonden om te veronderstellen dat de aangetroffen concentratie barium door menselijk toedoen is ontstaan. De aangetroffen concentratie geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. In de vaste bodem zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetroffen.

5.4

Geluidhinder

Bij agrarische bedrijven liggen de meetpunten conform de geluidsnota van de gemeente Putten op 50 m vanaf de inrichtingsgrens. Op deze punten moet dus worden voldaan aan de geluidsnormen. Gezien het feit dat het hier gaat om een functieverandering van stallen naar opslag, zal er geen toename in het geluidsniveau ontstaan. De bestaande bedrijfswoning blijft op de huidige locatie gehandhaafd, hierin vindt geen verandering plaats en kan dan ook gezien worden als bestaande situatie.

Milieuzonering

Het vestigen van bedrijven waar geen sprake is van menselijk verblijf, is mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijven waar geen werkplaatsen of kantoren zijn, waardoor het niet te verwachten is dat er gedurende werktijden permanent iemand in het bedrijfsgebouw aanwezig is.

Afhankelijk van het soort bedrijf dient er volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' rekening te worden gehouden met de richtafstand t.o.v. de woning Nijkerkerstraat 34-34a. Voor de voor de hand liggende bedrijven (zoals timmerbedrijven en metaalhandel) bedraagt deze afstand meestal 30 of 50 m.

5.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma, een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Pg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

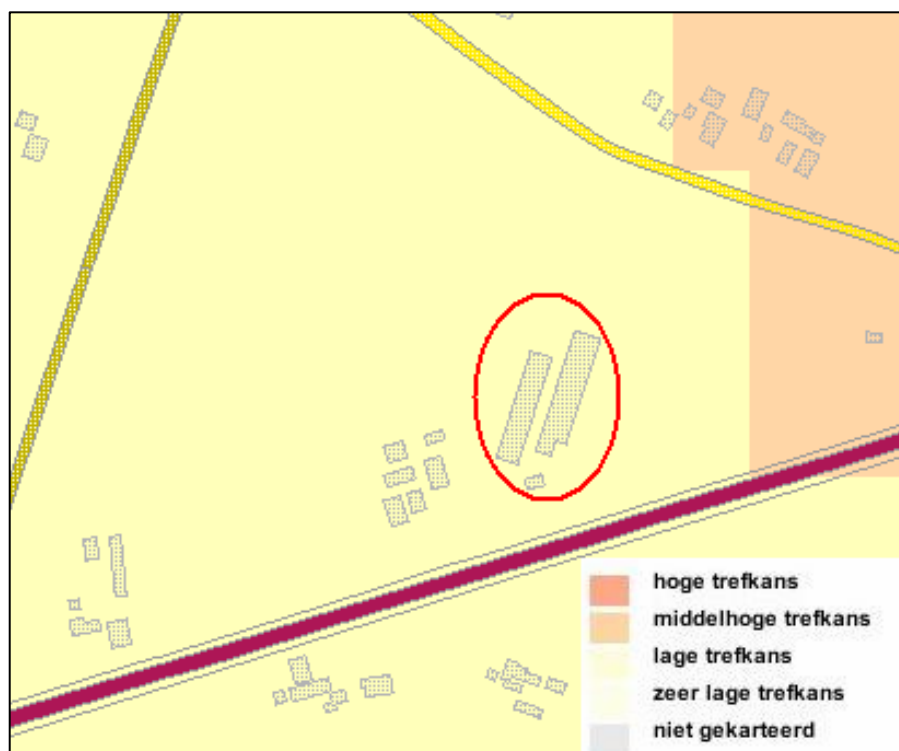
De verwachting is dat met deze functieverandering het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Het plan zal dan ook effect hebben op de luchtkwaliteit.

5.6

Archeologie

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Via het KICH en het datahotel van de provincie Gelderland is er gekeken naar de locatie en, zoals te zien is, is er een lage trefkans op archeologische waarden.



Figuur 3: trefkans archeologische waarden

Er is dus geen verder archeologisch onderzoek nodig voor het perceel.

5.7

Ecologie

In opdracht van de Gemeente Putten heeft EcoGroen Advies BV een quickscan natuurtoets uitgevoerd in verband met de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden aan de Nijkerkerstraat 32a, te Putten. Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 17 januari 2012 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Soortenonderzoek

Aangetroffen en te verwachten soorten

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten.
- Er wordt geen schade aan vaste verblijfplaatsen, vlieg- en/of jachtroutes en foerageergebieden van vleermuizen verwacht.
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht.
- Van de jaarrond beschermde broedvogel Huismus zijn circa 4 paartjes te verwachten in de te slopen schuren. Daarnaast zijn diverse algemene broedvogels in bebouwing, bos en struweel aanwezig en te verwachten.
- Overwintering van algemene en laag beschermde amfibieën als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander is te verwachten in de sloot. Overwintering van strikt beschermde amfibiesoorten is niet te verwachten in het plangebied.
- Reptielen, beschermde vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen Flora- en faunawet

- Als gevolg van de sloop van de schuren zal broedgelegenheid voor maximaal 4 paartjes huismus verdwijnen. Uit een omgevingscheck is gebleken dat voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. Om de functionaliteit van het leefgebied te bewaren en schade aan individuen te voorkomen, dienen de nestlocaties buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met augustus) te worden verwijderd of dient een veldbezoek uitgevoerd te worden, waaruit blijkt dat geen broedende vogels of nesten met jongen meer aanwezig zijn. Wanneer deze maatregelen in acht worden genomen, dan is het aanvragen van ontheffing Flora- en faunawet niet nood-

zakelijk voor huismus. Zekerheidshalve wordt het wel aanbevolen om in de nieuwe loods nestgelegenheid te creëren voor huismus.

- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen, dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten, geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De meest nabij gelegen gebieden vallend onder de Natuurbeschermingswet zijn Natura 2000-gebied Veluwe, Arkemheen en Veluwerandmeren, allen gelegen op een afstand van circa 3 km van het plangebied. Gezien de tussenliggende afstand en de aard van de beoogde ingreep, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen plannen geen effecten zullen hebben op de instandhoudingsdoelen van de genoemde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt op ruim 1,3 km van de Ecologische Hoofdstructuur. Vanwege de afstand van het plangebied tot het EHS-gebied en de aard van de ingreep kan aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van EHS-gebieden worden uitgesloten.

5.8

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid in de weg staan mits de aanbevelingen ten aanzien van huismus in acht worden genomen.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

De grond is aangekocht door de gemeente, de eventuele kosten worden doorberekend bij de grondverkoop.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 maart tot 26 april 2012 ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Voorliggend bestemmingsplan is vastgesteld conform het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijkerkerstraat 32a van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BPNijkerkerstraat-0401 met de bijbehorende regels;

1.3 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 en een wormen- en palingkwekerij;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.7 bestand:

- met betrekking tot bebouwing:
de bebouwing als aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en bebouwing waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het plan reeds een vergunning was verleend;
- met betrekking tot gebruik:
het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

een (vrijstaand of aangebouwd) niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.15 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;

1.16 extensieve dagrecreatie:

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

1.17 gebouw:

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

1.18 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen en door zijn functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.19 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;

1.20 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;

1.21 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 *peil:*

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte bouwperceel of het terrein ter plaatse, dan wel de hoogte van de kruin van de weg waaraan het betrokken bouwwerk is gelegen;

2.6 *diepte van een onderbouw:*

vanaf afgewerkte begane grondvloeren tot afgewerkte keldervloeren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. ontsluitingswegen;
- c. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. watergangen en waterpartijen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 1. het bouwen van (mest)silo's is niet toegestaan;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf ten behoeve van opslag, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan;
- b. kantoor ten behoeve van het bedrijf tot maximaal 50 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' een kantoor niet is toegestaan, een en ander met bijbehorende bebouwing, met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één bedrijf is toegestaan.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. bedrijfsgebouwen worden gebouwd achter de bedrijfswoning;
 2. de afstand tot de as van de weg bedraagt ten minste 20 m dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is;
 3. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 986 m² bedragen;
 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan waarvan de inhoud niet meer dan 600 m³ mag bedragen;
 5. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
 6. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen;
 7. een bedrijfswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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.

4.4 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor:

- a. een afstand tot de as van de weg van tenminste 10 m;
- b. een vergroting en gebruik van bijgebouwen voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot maximaal 60 m², mits de noodzaak om het bijgebouw te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw is aangetoond;
- c. een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 80 m²;
- d. een vergroting van de inhoud van een bedrijfswoning met ten hoogste 60 m³ tot een maximale inhoud van 660 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- e. een vergroting van een onderbouw onder een bedrijfswoning buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10 % van de bestaande oppervlakte.

4.5 *Specifieke gebruiksregels*

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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 6 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 ten behoeve van:

- a. de ligging van bestemmingsgrenzen zoals deze in het terrein aan de hand van de verbeelding ten opzichte van terreinkenmerken wordt bepaald, tot een afwijking van ten hoogste 10% ten einde deze bij definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- b. het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
- c. het bouwen van lichtmasten ten behoeve van buitenrijbanen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt, indien de afstand tussen de buitenrijbaan en omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt;
- d. een grotere oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voor de aanleg van buitenrijbanen

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een buitenrijbaan aan te leggen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend indien:
 - 1. de afstand tot de omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt. Wanneer geen lichtmasten worden aangebracht mag de afstand minimaal 30 m bedragen;
 - 2. de afstand tot de bebouwing op eigen terrein maximaal 10 m bedraagt;
 - 3. door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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.
- c. Bij de afweging als bedoeld onder b wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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 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.

8.2 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nijkerkerstraat 32a.

Vaststellingsbesluit

Zaaknummer 265669

Documentnummer



* 2 6 5 6 8 9 *

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Putten overweegt het volgende.

De gemeente Putten is voornemens om het perceel Nijkerkerstraat 32a in de verkoop te zetten. Hiervoor wordt middels onderhavige bestemmingsplanwijziging een bouwmogelijkheid gecreëerd van 986 m² voor een opslaggebouw (sloop bestaande agrarische bedrijfsbebouwing) en de bestaande bedrijfswoning.

Het perceel Nijkerkerstraat 32a ligt in het bestemmingsplan "Westelijk buitengebied" en heeft de bestemming "Groot agrarisch bedrijf" met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Om de functieverandering van de Nijkerkerstraat 32a mogelijk te maken, heeft het college een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan opgestart. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 maart tot 26 april 2012 ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders, gelet op het bovenstaande, het bepaalde in artikel 30 van het bestemmingsplan Westelijk buitengebied en het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

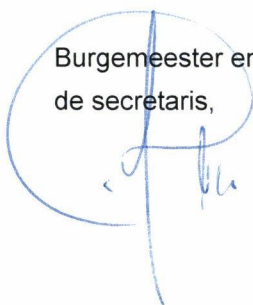
b e s l u i t :

het bestemmingsplan 'Nijkerkerstraat 32a' vaststellen conform het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Putten, 8 mei 2012

Burgemeester en wethouders van Putten,
de secretaris,

de burgemeester,



Plannaam	Nijkerkerstraat 32a
Plan-idn	NL.IMRO.0273.BPNijkerkerstraat-0401
Planstatus	vastgesteld
Datum:	8 mei 2012
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Projectnummer	

