bestemmingsplan Dorpsstraat - Engweg 111, Putten

vastgesteld

gemeente putten

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Dorpsstraat - Engweg 111, Putten

vastgesteld 25 mei 2023

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	**Begrippen**	**7**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**11**
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	**Tuin**	**13**
Artikel 4	**Wonen**	**15**
Artikel 5	**Waarde - Archeologie 2**	**19**
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 6	**Anti-dubbeltelbepaling**	**21**
Artikel 7	**Algemene bouwregels**	**23**
Artikel 8	**Algemene gebruiksregels**	**25**
Artikel 9	**Algemene afwijkingsregels**	**27**
Artikel 10	**Algemene wijzigingsregels**	**29**
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 11	**Overgangsrecht**	**31**
Artikel 12	**Slotregel**	**33**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dorpsstraat - Engweg 111, Putten van de gemeente Putten.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BPBKDorpsstraat111-VA01 met de bijbehorende regels.

1.3 aan- of uitbouw

een gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat.

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 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.9 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

1. die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
2. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit,in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

1.10 beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

1.11 bestaande afstand, aantal, bouwwerk, object:

afstand, aantal, bouwwerk, object, zoals die of dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

een bij een woning behorend gebouw, zoals garage, berging of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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.

1.21 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in geval van weg- en railverkeerslawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.22 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.23 gebouw:

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

1.24 gebruiksgebied:

vrij indeelbaar gedeelte van een gebruiksfunctie waar voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden, dat bestaat uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen ruimten gelegen in een brandcompartiment die niet door een dragende scheidingsconstructie van elkaar zijn gescheiden en die geen toiletruimte, badruimte, technische ruimte of verkeersruimte zijn, tenzij die ruimte zelf een functieruimte is;

1.25 gebruiksfunctie:

gedeelten van een of meer bouwwerken die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die tezamen een gebruikseenheid vormen;

1.26 geluidsluwe zijde:

zijde van de woning waar de geluidbelasting minder dan de ten hoogst toelaatbare waarden bedraagt: 48 dB voor wegverkeer, 55 dB voor spoorwegen, 50 dB(A) voor industrie; en waarbij rekening wordt gehouden met cumulatie; de geluidluwe zijde dient voor alle geluidbronnen geluidsluw te zijn.

1.27 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.28 peil:

voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.29 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel.

1.30 verblijfsgebied:

gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.

1.31 verblijfsruimte

een verblijfsruimte is een ruimte in een gebouw waarin de mensen verblijven of waarin activiteiten plaatsvinden volgens de gebruiksfunctie. Een verblijfsruimte maakt altijd deel uit van een verblijfsgebied.

1.32 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.

1.33 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.34 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.35 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen;
b. waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd of opnieuw worden gebouwd:
a. bestaande gebouwen, zoals bestaande erkers, bergingen en ingangspartijen,
b. bestaande overkappingen,
c. erkers en ingangspartijen, en
d. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:
a. bestaande gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang opnieuw worden gebouwd, bestaande overkappingen bovendien uitsluitend met ten hoogste hetzelfde aantal en dezelfde oppervlakte aan wanden.
b. voor het bouwen van erkers en ingangspartijen mag:
   1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw niet meer dan 1,5 m bedragen,
   2. de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedragen, en
   3. de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- perceelafscheidingen	1 m
overige andere bouwwerken	5 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2, ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:
a. tot een oppervlakte van 30 m², en
b. tot een bouwhoogte van 3,5 m,
c. mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen,
b. beroep aan huis,
c. het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”,
d. tuinen en erven,
e. waterbergings- en infiltratievoorzieningen**.**

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
a. vrijstaande woningen,
b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en
c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1 de volgende bepalingen:
a. binnen bouwvlakken mag het bebouwingspercentage 100% bedragen;

woningen
b. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
c. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)";
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bouwaanduiding - dove gevel', dient de gevel van het hoofdgebouw, met inbegrip van aan- en uitbouwen, op alle bouwlagen uitgevoerd te zijn als dove gevel;
e. ter plaatse van de zijde van de woning met de aanduiding 'specifieke vorm van bouwaanduiding - geluidsluwe gevel', dient de woning minimaal 3 verblijfsruimten bevatten.

aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
f. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten bouwvlakken worden gebouwd;
g. van aan- of uitbouwen mag de diepte buiten het bouwvlak, gemeten uit de bouwgrenzen en de verlengden daarvan niet meer dan 4 m bedragen of niet meer dan de bestaande diepte, indien die meer dan 4 m bedraagt;
h. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, buiten bouwvlakken, mag bij elke woning niet meer dan 45 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien die meer dan 45 m² bedraagt, onverminderd het bepaalde in onder b;
i. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak en gronden die als "Tuin" zijn aangewezen, of niet meer dan het bestaande percentage, indien dat meer dan 50% bedraagt;
j. van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;

andere bouwwerken
k. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
erf- of perceelsafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelsafscheidingen	1 m
overige andere bouwwerken	5 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 4.2.2, onder f, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijke oppervlakte van 60 m², onverminderd het bepaalde in sublid 4.2.2, onder g.

4.4 Specifieke gebruiksregel

4.4.1 Brutovloeroppervlakte beroep aan huis

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte als bedoeld in lid 4.5, niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een vergunning voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in 4.2 wordt alleen verleend onder de voorwaarde dat de realisatie en instandhouding van een waterberging is gewaarborgd. In geval het verhard oppervlak groter is dan 150 m² betekent dit een verwerkingscapaciteit van ten minste 36 mm neerslag per m² verhard oppervlak, die het opgevangen hemelwater ten minste 48 uur vasthoudt en binnen vijf dagen weer volledig beschikbaar is.

a. Een vergunning voor het bouwen als bedoeld in 4.2 wordt alleen verleend onder de voorwaarde dat de realisatie en instandhouding van een waterberging is gewaarborgd. In geval het verhard oppervlak groter is dan 150 m² betekent dit een verwerkingscapaciteit van ten minste 36 mm neerslag per m² verhard oppervlak, die het opgevangen hemelwater ten minste 48 uur vasthoudt en binnen vijf dagen weer volledig beschikbaar is.
b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a als de kans op wateroverlast niet toeneemt.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Een vergunning voor het bouwen van woningen, als bedoeld in 4.2.2 onder b tm e, wordt alleen verleend onder de voorwaarden dat:

a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' de woning een dove gevel heeft en deze in stand wordt gehouden;
b. ter plaatse van de zijde van de woning met de aanduiding 'specifieke vorm van bouwaanduiding - geluidsluwe gevel', de woning minimaal 3 verblijfsruimten bevat.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

a. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte als bedoeld in lid 4.4 , niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
b. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt,
c. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en

parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
1. het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en

d. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de woning en de omgeving niet onevenredig aantasten en daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

4.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ten behoeve van het handhaven van de verschijningsvorm van de betrokken gebouwen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

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

a. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
b. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
c. de realisatie van een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m², waarbij geen sprake is van werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 mits op basis van archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

5.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 5.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;

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

5.5.2 Uitzondering vergunningplicht

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

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

5.5.3 Toetsingscriteria

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afmetingen en afstanden

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels gegeven regels ten aanzien van de:

a. goot- en bouwhoogte;
b. oppervlakte;
c. inhoud;
d. afstanden,

zijn de bestaande maten dan wel afstanden eveneens toegestaan.

7.2 Onderkeldering

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik van:

a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
b. een woning in strijd met het begrip woning als bepaald in lid 1.35;
c. onbebouwde gronden:
    1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
    2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

8.1 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 als opgenomen in de Nota Parkeernormen Putten (Bijlage 1) bij deze regels 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. Het college van burgemeester en wethouders kan 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het plan:

a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

9.2 Inwoning

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van het toestaan van inwoning bij een (bedrijfs)woning, zulks met inachtneming van de beleidsregels als opgenomen in de Inwoningsnota 2016 (Bijlage 2) bij deze regels en dit indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijzigingen.
b. De onder sub a bedoelde afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot:
    1. een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    2. een onevenredige toename van de parkeerbehoefte, waarbij geldt dat moet worden voldaan aan de parkeernormen als opgenomen in de Nota Parkeernormen Putten (Bijlage 1) bij deze regels en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwen

11.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd worden kan krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. 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.

11.1.2 Ontheffing vergroten bouwwerken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 11.1.1, met maximaal 10%.

11.1.3 Uitgesloten bouwwerken

Sublid 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkintreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Veranderen van gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 11.2.1 , 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.

11.2.3 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 11.2.1 , na het tijdstip van 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.

11.2.4 Uitgesloten gebruik

Sublid 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Dorpsstraat - Engweg 111, Putten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Putten van,

de burgemeester, de secretaris,

H.A. Lambooij Mr. F.E. Contant