bestemmingsplan Husselsesteeg 24

vastgesteld

gemeente putten

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Husselsesteeg 24

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	**Begrippen**	**7**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**11**
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	**Bos**	**13**
Artikel 4	**Tuin**	**15**
Artikel 5	**Wonen**	**17**
Artikel 6	**Wonen - 1**	**23**
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 7	**Anti-dubbeltelregel**	**27**
Artikel 8	**Algemene bouwregels**	**29**
Artikel 9	**Algemene gebruiksregels**	**31**
Artikel 10	**Algemene afwijkingsregels**	**33**
Artikel 11	**Algemene wijzigingsregels**	**35**
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 12	**Overgangsrecht**	**37**
Artikel 13	**Slotregel**	**39**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Husselsesteeg 24 met identificatienummer NL.IMRO.0273.BPBGHussteeg24-VA01 van de gemeente Putten;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

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 archeologisch deskundige:

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

1.9 archeologisch onderzoek:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed&breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw, omsloten door 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;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 gebouw:

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

1.26 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 belangrijkst is;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 overig bouwwerk:

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

1.30 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;

1.31 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.

1.32 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.33 prostitutie:

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

1.34 recreatief verblijf:

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

1.35 regio Food Valley:

de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Ede, Scherpenzeel en Wageningen;

1.36 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;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 toercaravan:

een al dan niet uitklapbare caravan, geen stacaravan zijnde;

1.40 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;

1.41 voorgevelbouwgrens:

de langs de weg gelegen bouwgrens, waarin of waarachter zich de voorgevel van de woning bevindt;

1.42 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de bouwperceelsgrenzen;

1.43 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;

1.44 woning:

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

1.45 wooneenheid:

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de diepte van een onderbouw:

vanaf het peil tot afgewerkte keldervloeren;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 plaatsing van gebouwen:

voor zover in de regels is bepaald dat voor gebouwen een afstand tot (de as van) de weg moet worden aangehouden dan wel gebouwd dient te worden binnen een bouwvlak is dit niet van toepassing op overschrijding van deze afstand tot maximaal 1,50 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. behoud en herstel van bos;
b. groenvoorzieningen;
c. sport-of speeltoestellen;
d. paden en in- en uitritten, voorzover ontsloten vanaf de Husselsesteeg;
e. waterberging, waterlopen en -partijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van sport-of speeltoestellen mag niet meer dan 4 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in lid 5.2.2 en 5.2.3, mits:
a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bestaande landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m^2;

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en in- en uitritten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd of opnieuw worden gebouwd:

a. erkers en ingangspartijen, en
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf en of perceelafscheidingen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1 gelden de volgende regels:

a. Van erkers en ingangspartijen mag:
   1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw mag 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.
b. 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- of perceelafscheidingen	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 lid 4.2, 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,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Verhardingen mogen niet meer dan 25% van het onbebouwde deel van de in lid 4.1 bedoelde gronden beslaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. per bestemmingsvlak één woning;
b. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
met de daarbij behorende:
c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap;
b. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m;
c. de inhoud van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 660 m^3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' het volume maximaal de met deze aanduiding aangegeven maat bedraagt;
d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m;
e. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
f. bij vervangende nieuwbouw mag de afstand van de woning tot de weg niet kleiner worden.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 80 m^2;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. zwembaden zijn uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:
    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 m^2;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,3 m;
b. zonnepanelen zijn uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:
    1. zonnepanelen uitsluitend achter de achtergevel van de woning en het verlengde daarvan zijn toegestaan;
    2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m^2;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
c. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 20 m^2;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)";

5.3 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 een woning indien dit uit milieuoverwegingen en/of ruimtelijke 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.
b. voldaan aan de eisen vanuit de Wet geluidhinder.

5.4.2 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 m^3, 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.

5.4.3 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 m^3, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het vergroten van de inhoud van een woning tot 990 m^3 is uitsluitend mogelijk indien sprake is van vermindering van bestaande bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m^3 toevoeging aan de inhoud van de woning, 1.5 m^2 gesloopt dient te worden gesloopt tot een maximale inhoudsmaat van de woning van 990 m^3;
b. planologisch verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
c. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Putten, dan wel binnen de regio Food Valley;
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.

5.4.4 Vergroten van een onderbouw onder een woning

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

5.4.5 Uitbreiding oppervakte 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 m^2 alleen mogelijk is indien voor 1 m^2 uitbreiding op een ander bouwperceel 2 m^2 gesloopt wordt en herbouw hiervan planologisch niet mogelijk is tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m^2 en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m^2 mag bedragen;
b. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Putten, dan wel binnen de regio Food Valley;
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.

5.4.6 Zwembad

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

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 m^2 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.

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 hoofdbewoner van de woning;
b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m^2;
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.

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 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 m^2;
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.

5.6.3 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 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 m^2, mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.6.4 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, mits geen aantasting plaatsvindt van de milieuhygiënische belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. per bestemmingsvlak één woning;
b. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
met de daarbij behorende:
c. gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. tuinen en erven

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.1 Hoofdgebouwen

a. per bestemmingsvlak één woning;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
c. de in onderstaande tabel opgenomen maximale afmetingen zijn van toepassing:

Max. toegestane goothoogte	**Max. toegestane bouwhoogte**	**Max toegestane inhoud**	**Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens**
4 m	10 m	660 m^3	3 m

d. ter plaatse van een dakkapel of ondergeschikte verspringen in de gevel mag worden afgeweken de onder c. aangegeven maximaal toegestane goothoogte;
e. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bestemmingsvlak;
b. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. het maximale bebouwingpercentage aan bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 50%, zulks met een maximaal oppervlak van 45 m2 per vrijstaande woning;
f. bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen dienen achter (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning te worden gesitueerd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. voor het bouwen van erfscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van de bijbehorende woning, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,0 m;

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
a. de situering van de bijgebouwen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de waarden en/of functie welke met het plan overeenkomstig de in lid 6.1, onder b en e bepaalde

doeleinden beoogt te beschermen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, van het bepaalde in:

a. lid 6.2.1 onder a.6 en a.7 voor een grotere goot- en/of bouwhoogte tot maximaal 7 m respectievelijk 11 m, mits dit ruimtelijk goed gemotiveerd kan worden;
b. lid 6.2.2 onder e voor het vergroten van de bebouwde oppervlakte tot maximaal 60 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;

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. voldaan aan de eisen vanuit de Wet geluidhinder.

6.5 Specifieke gebruikregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijf aan huis.

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 Beroep aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder a ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis tot een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte in het hoofdgebouw alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen van niet meer dan 60 m², mits:

a. dit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
b. dit geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

6.6.3 Bedrijf aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.5 onder a ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte als bedoeld in lid 6.6.2, niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
b. op de bij de desbetreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
c. in de omgeving van de desbetreffende 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, zulks met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2;
    2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de desbetreffende woning mogen plaatsvinden;

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.
e. ten aanzien van internethandel geldt aanvullend op het bepaalde onder a tot en met d dat:
    1. een winkel- of uitstallingsruimte niet is toegestaan;
    2. de openingstijden voor het afhalen van de goederen beperkt dienen te blijven tot maximaal acht uren per week, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 09.00 uur;
    3. er nadere eisen kunnen worden gesteld aan de tijdstippen en het aantal laad- en losactiviteiten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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 niet van toepassing op bijgebouwen bij woningen en bedrijfswoningen.

8.2 Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
d. het gebruik van gronden voor bedrijfsdoeleinden.

9.2 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 10 Algemene afwijkingsregels

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
   1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits dit is voor zien van een goede ruimtelijke motivatie;
   2. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
   3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 1.5 m worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
   4. het bepaalde in het plan voor het bouwen van bouwwerken ten algemene nutte, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, alsmede van kleine utilitaire gebouwen, zoals transformatorstations, gemalen en gasdrukregel- en meetstations, mits de oppervlakte niet meer zal bedragen dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 m;
   5. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

b. De onder 1 bedoelde afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid.

c. Bij de toepassing van deze vergunningverlening dienen de effecten op het woongenot van aangrenzende percelen, de milieuhinder, de mate van verkeersaantrekking, eventuele parkeeroverlast, buitenopslag van goederen en reclame-uitingen bij de beoordeling te worden betrokken.

Artikel 11 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 bestemmingsvlakken 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Husselsesteeg 24'.